



Stadt Bern
Präsidialdirektion

Stadtplanungsamt



Überbauungsordnung

**Wylerringstrasse 34, 36, 46 und 48
(Wifag-Areal)**

Mitwirkungsbericht

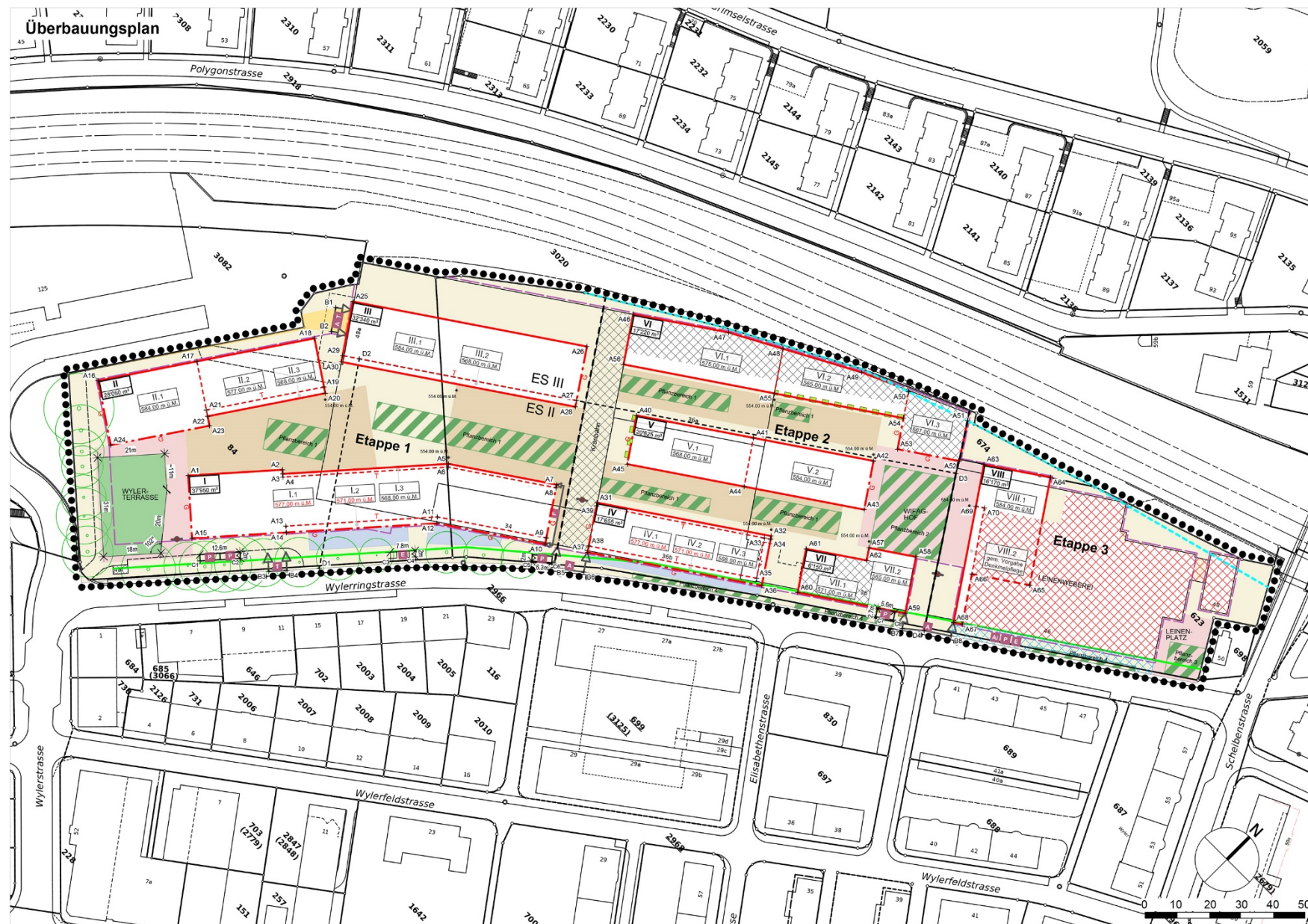
Stand: 08.11.2021

Inhaltsverzeichnis

1. Gegenstand des Mitwirkungsverfahrens	3
2. Durchführung des Verfahrens	9
3. Statistische Auswertung der Mitwirkungseingaben	10
4. Inhaltliche Auswertung der Mitwirkungseingaben	11
5. Fazit	21
6. Anhang	22

1. Gegenstand des Mitwirkungsverfahrens


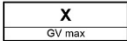














Zur öffentlichen Mitwirkung wurde der Entwurf der Überbauungsordnung Wylerringstrasse 34, 36, 46 und 48 (Wifag-Areal), Plan Nr. 1433/2, bestehend aus Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften sowie der zugehörige Erläuterungs- und Raumplanungsbericht mit Anhängen (Mobilitätskonzept vom 13. Juli 2021; Lärmgutachten vom 23. März 2021; Ergänzung Lärmgutachten vom 22. März 2021; Erschütterungsgutachten vom 7. Dezember 2020; Lebensraumkartierung vom 16. November 2018), beide vom 16. Juli 2021, aufgelegt.


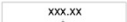



Überbauungsordnung Wylerringstrasse 34, 36, 46 und 48 (Wifag-Areal) - Mitwirkungsbericht


Legende Überbauungsplan

Festlegungen

-  Wirkungsbereich
-  Baubereich
Maximales Bauvolumen m³
-  Teilbaubereich
Höchster Punkt der Dachkonstruktion m ü. M. /
Definitiver Punkt der Dachkonstruktion m ü. M. mit Toleranz -0.50 m
-  Baulinie
-  Baulinie aufzuhebend
-  Baubereichsgrenze
-  Teilbaubereichsgrenze (T Toleranz +4 m)
-  Spezialbaulinie (G Gestaltungsbaulinie)
-  Abgrenzung ES
-  Lärmempfindlichkeitsstufe ES II
-  Lärmempfindlichkeitsstufe ES III
-  Erhaltenswertes Gebäude
-  Bestandsbaute
-  Gemeinschaftlicher Aussenraum
-  Privater Aussenraum
-  Platz
-  Bereich für Kinderspielplatz
-  Bereich für grössere Spielfläche
-  Pflanzbereich
-  Baum bestehend, zu erhalten
-  Fassadenbegrünung
-  Bereich für unterirdische Bauten
-  Bereich für Anlieferung intern, Entsorgung und Parkplatz
-  Hauszufahrt
-  Bereich Ein-/ Ausfahrt Tiefgarage
-  Bereich Ein-/ Ausfahrt Anlieferung
-  Bereich Ein-/ Ausfahrt Fahrradlift
-  oberirdischer Besucher- und Kundenparkplatz
-  unterirdische Entsorgungsanlage

-  Dauersperr MIV
-  Höhenkote m ü. M. massgebendes Terrain
-  Koordinate

Hinweise

-  Interesselinie SBB
-  Etappierung

Koordinatenliste

Koordinaten gemäss Bezugsrahmen LV 95		
	E	N
A1	2600682.56	1201218.38
A2	2600702.15	1201240.51
A3	2600703.12	1201239.64
A4	2600703.87	1201238.98
A5	2600737.57	1201278.55
A6	2600738.24	1201277.79
A7	2600766.08	1201297.88
A8	2600766.65	1201297.05
A9	2600775.60	1201283.85
A10	2600776.72	1201282.20
A11	2600746.85	1201264.36
A12	2600748.18	1201262.84
A13	2600715.36	1201228.80
A14	2600716.86	1201227.48
A15	2600697.27	1201205.36
A16	2600641.67	1201219.40
A17	2600659.24	1201245.54
A18	2600680.17	1201276.66
A19	2600693.03	1201268.01
A20	2600694.69	1201266.89
A21	2600672.11	1201236.89
A22	2600673.77	1201235.77
A23	2600676.25	1201234.10
A24	2600658.68	1201207.96
A25	2600680.56	1201293.30
A26	2600742.26	1201335.13
A27	2600751.91	1201320.89
A28	2600753.03	1201319.24
A29	2600690.21	1201279.06
A30	2600691.33	1201277.40
A31	2600779.03	1201302.85
A32	2600824.96	1201333.99
A33	2600823.87	1201332.04
A34	2600825.53	1201333.17
A35	2600831.05	1201321.45
A36	2600833.83	1201320.92
A37	2600787.89	1201289.77
A38	2600786.77	1201291.43
A39	2600779.59	1201302.02
A40	2600768.49	1201330.87
A41	2600799.32	1201351.77
A42	2600830.98	1201373.24
A43	2600839.68	1201360.41
A44	2600808.02	1201338.94
A45	2600777.18	1201318.04

Koordinaten gemäss Bezugsrahmen LV 95		
	E	N
A46	2600745.35	1201352.52
A47	2600770.53	1201369.59
A48	2600786.15	1201378.02
A49	2600808.73	1201390.21
A50	2600823.45	1201396.28
A51	2600842.90	1201402.92
A52	2600849.98	1201392.20
A53	2600833.70	1201381.16
A54	2600828.16	1201389.34
A55	2600794.12	1201366.26
A56	2600754.33	1201339.28
A57	2600849.21	1201353.03
A58	2600861.58	1201361.42
A59	2600871.66	1201346.56
A60	2600843.31	1201327.34
A61	2600835.51	1201338.91
A62	2600851.45	1201349.72
A63	2600856.22	1201396.87
A64	2600873.76	1201408.76
A65	2600893.04	1201380.33
A66	2600877.77	1201369.98
A67	2600886.72	1201356.78
A68	2600884.44	1201355.23
A69	2600863.67	1201385.87
A70	2600865.91	1201387.39
B1	2600678.08	1201288.20
B2	2600682.35	1201281.90
B3	2600721.61	1201214.98
B4	2600725.39	1201219.24
B5	2600783.79	1201278.89
B6	2600791.44	1201284.54
B7	2600874.36	1201342.55
B8	2600886.84	1201351.70
C1	2600704.10	1201202.14
C2	2600712.45	1201211.57
C3	2600745.71	1201244.86
C4	2600750.88	1201250.70
C5	2600777.48	1201275.48
C6	2600782.29	1201279.54
C7	2600865.93	1201339.30
C8	2600870.56	1201342.44
D1	2600732.08	1201226.81
D2	2600694.63	1201282.05
D3	2600851.98	1201388.74
D4	2600879.69	1201346.93

Überbauungsvorschriften

1. Abschnitt: Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Wirkungsbereich, Verhältnis zur baurechtlichen Grundordnung

- ¹ Die Überbauungsordnung gilt für den im Überbauungsplan eingetragenen Wirkungsbereich.
- ² Der Nutzungszoneplan vom 8. Juni 1975, der Bauklassenplan vom 6. Dezember 1987 und der Baulinienplan der Stadt Bern (Plan Nr. 1460/42 vom 10.02.2021) werden im Wirkungsbereich der vorliegenden Überbauungsordnung aufgehoben. Der Lärmempfindlichkeitsstufenplan vom 10. März 1996 wird im Wirkungsbereich der vorliegenden Überbauungsordnung geändert.
- ³ Die Überbauungsordnung geht der baurechtlichen Grundordnung der Stadt Bern vor. Enthalten die Überbauungsvorschriften keine Regelung, gelten die Vorschriften der Bauordnung der Stadt Bern vom 24. September 2006¹ (Stand Oktober 2020).

2. Abschnitt: Bauten und Nutzungen

Art. 2 Art der Nutzung

- ¹ In den einzelnen Baubereichen sind unter Vorbehalt der nachfolgenden Absätze alle Nutzungen zulässig, die mit den dort gemäss Überbauungsplan jeweils festgelegten Empfindlichkeitsstufen vereinbar sind.
- ² Im Teilbaubereich VI.1 sind Wohnnutzungen einzig in den beiden obersten Geschossen zulässig, sofern sie über bahnhafte Laubengänge erschlossen werden.
- ³ In den Teilbaubereichen VI.2, VI.3 und der Leinenweberei sind Wohnnutzungen und vergleichbar empfindliche Nutzungen nicht zulässig.
- ⁴ Der Teilbaubereich VIII.2 dient der Wiederherstellung der südwestlichen Aussenfassade der historischen Leinenweberei.
- ⁵ Mindestens 80% der zulässigen oberirdischen Geschossfläche GfO im ganzen Wirkungsbereich sind der Wohnnutzung vorbehalten.
- ⁶ In den an Wylerterrasse, Leinenplatz, Kranbahn und Wifaghof angrenzenden Räumen des ersten Vollgeschosses sind überwiegend dem Quartier dienende Arbeitsnutzungen vorzusehen. Bei den zwei letztgenannten sind ergänzend Wohn- und Wohnnebennutzungen zulässig.
- ⁷ Es ist ein Gemeinschaftsraum mit einer Mindestfläche von 180 m² unterteilbar in zwei Räume, zu erstellen. Alternativ können zwei Gemeinschaftsräume mit einer Fläche von insgesamt mindestens 180 m² erstellt werden. Gemeinschaftsräume müssen sich im ersten Vollgeschoss befinden und vom gemeinschaftlichen Aussenraum her direkt zugänglich sein. Sie müssen ein WC, Koch-/Catering-Gelegenheit, Stau-/ Abstellfläche aufweisen und es muss mindestens ein Gemeinschaftsraum spätestens nach Bezug der 1. Bauetappe zur Verfügung stehen.

Art. 3 Mass der Nutzung, Höhen und Bauweise

- ¹ Für die einzelnen Baubereiche gelten die im Plan eingetragenen maximalen oberirdischen Gebäudevolumen in Kubikmeter (berechnet gemäss SIA Norm 416 «Flächen von Volumen und Gebäuden (Version 2003)») und die höchsten bzw. definitiven Punkte der Dachkonstruktion sowie das im Plan festgelegte massgebende Terrain. Die Volumenverteilung und Geschosshöhe sind innerhalb der durch die Baubereiche und die höchsten bzw. definitiven Punkte der Dachkonstruktion vorgegebenen maximalen Gebäudeumrisse frei.
- ² Innerhalb des Baubereichs I sind zwei bis drei, innerhalb des Baubereichs II eins bis zwei Gebäudevolumen zulässig. Zwischen den Gebäuden sind gebäudehohe Durchgänge mit einer Breite von 5 m bis 10 m zu realisieren.

Art. 4 Baulinien und Baubereiche

- ¹ Die Baulinien begrenzen einen Baubereich. Sie gehen den allgemeinen Abstandsvorschriften vor.
- ² Teilbaubereichsgrenzen trennen Teilbaubereiche mit unterschiedlichen Festlegungen.
- ³ Gestaltungsbaulinien definieren die Gebäudeflucht, an die gebaut werden muss. Über die Gestaltungsbaulinien dürfen nur im Ermessen eines Beurteilungsgremiums eines Qualitätssicherungsverfahrens allfällige Rücksprünge in den oberen Geschossen zugelassen werden. Für vorspringende Gebäudeteile gelten Artikel 37 und 40 BO.
- ⁴ Die Konstruktion der Kranbahn ist – soweit statisch möglich – zu erhalten.

¹ BO, SSSB 721.1

- ⁵ Unterirdische Bauten ausserhalb der Baubereiche sind nur in den im Plan festgelegten Bereichen für unterirdische Bauten zulässig. Davon ausgenommen sind unterirdische Entsorgungsanlagen. Bestehende unterirdische Bauten dürfen für die neu vorgesehene Nutzung vollständig umgenutzt und umgebaut werden.

3. Abschnitt Gestaltung der Bauten

Art. 5 Allgemeine Gestaltungsgrundsätze

- ¹ Für Neubauten muss ein qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt werden. Die Ergebnisse bereits erfolgter Verfahren müssen in Folgeverfahren berücksichtigt werden.
- ² Die Fassaden der Gebäude müssen sich ins Ortsbild einordnen und dürfen nicht zu Blendwirkungen führen. Grosse Glasflächen sind für Vögel wahrnehmbar zu gestalten.
- ³ Unter den einzelnen Bauetappen sind die wesentlichen Gestaltungsmerkmale, insbesondere Farbe und Material, aufeinander abzustimmen.
- ⁴ In den Baubereichen I, IV und VII ist zur Wylerringstrasse ein überhöhtes erstes Vollgeschoss zu errichten (lichte Raumhöhe mindestens 3,20 m). Es muss nicht über die gesamte Gebäudetiefe gehen.
- ⁵ Die im Plan bezeichneten Fassaden sind dauerhaft mit einer standortgerechten Bepflanzung zu begrünen und als Vernetzungselemente auszugestalten. Rankhilfen dürfen ausserhalb der Baubereiche angebracht werden.

Art. 6 Dachgestaltung

- ¹ Für Neubauten sind nur Flachdächer zulässig mit Ausnahme der Baubereiche VII.2 und VIII. Dort wird die Dachform im qualitätssichernden Verfahren bestimmt.
- ² Flachdächer von Hauptgebäuden sind, mit Ausnahme der begehbaren Dachterrassen, mit Substrat unterschiedlicher Zusammensetzung und in variierender Stärke (mindestens 10 cm) zu begrünen. Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie sind mit einer Dachbegrünung zu kombinieren.
- ³ Die Flachdächer sind mit einem Retentionsvolumen und einer Abflussverzögerung auszustatten. Die Dachgestaltung ist auf die wechselfeuchten Bedingungen anzupassen.
- ⁴ Technisch bedingte Dachaufbauten (mit Ausnahme von Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien) sind örtlich zusammenzufassen und zu umwandeln. Sie dürfen insgesamt nicht mehr als 20 % der Dachfläche beanspruchen und müssen alle einen Abstand von mindestens 4 m von den Fassadenfluchten aufweisen.

4. Abschnitt: Aussenraum

Art. 7 Aussenraumgestaltung

- ¹ Gleichzeitig mit dem Baugesuch für den erstüberbauten Baubereich ist ein Bauprojekt für die Umgebungsgestaltung im gesamten Wirkungsbereich einzureichen. Dieses ist für die weiteren Bauetappen verbindlich. In nachfolgenden Baubewilligungsverfahren kann davon abgewichen werden, sofern die Abweichung begründet und qualitativ eine mindestens gleichwertige Lösung erzielt wird.
- ² In den bezeichneten Pflanzbereichen gelten folgende Vorgaben:
Pflanzbereich 1: Es sind mindestens 11 klein- und 8 mittel- bis grosskronige standortgerechte Bäume zu pflanzen. In unterbauten Bereichen sind Öffnungen der Tiefgaragendecke mit einer Mindestfläche von 45 m² je Ausstanzung vorzusehen. Pflanzbereich 2 (Wifaghof): Es sind mindestens 9 mittel- bis grosskronige standortgerechte Bäume zu pflanzen. Pflanzbereich 3 (Leinenplatz): Es ist 1 standortgerechter grosskroniger Baum zu pflanzen. Pflanzbereich 4 (Wylerringstrasse): Es können mindestens 13 mittel- bis grosskronige standortgerechte Bäume gepflanzt werden. Darin enthalten sind die notwendigen Ersatzpflanzungen gemäss Artikel. 5 des Baumschutzreglements der Stadt Bern vom 7. Juni 1998² (Stand April 2020).
- ³ Die zu erhaltenden Bäume sind im Überbauungsplan bezeichnet.
- ⁴ Dort wo Bepflanzungen vorgesehen sind, sind unterirdische Bauten mit Substrat unterschiedlicher Zusammensetzung und in variierender Stärke (mindestens 30 cm) zu überdecken. Im Pflanzbereich von Bäumen ist eine Schichtstärke von mindestens 1,20 m für vegetationsfähiges Substrat sowie unterhalb davon eine zusammenhängende Rigolschicht zur Wasserspeicherung vorzusehen.
- ⁵ Die Flächenversiegelung ist auf das funktionale Minimum zu beschränken und darf 50 % der Fläche des Grundstücksareals nicht überschreiten. Für die Berechnung gilt die Norm SN 592 000 «Anlagen für die Liegenschaftsentwässerung – Planung und Ausführung» (Stand 2012) mit den dort aufgeführten Abflussbeiwerten.

² BSchR, SSSB 733.1

⁶ Gegenüber öffentlichen Strassen sind die Grundstücke mit Wohnnutzungen quartiertypisch einzufrieden. Mauern und Zäune sind für Kleintiere durchlässig zu gestalten.

Art. 8 Kinderspielplätze, grössere Spielfläche und Typologie der Aussenräume

¹ Der Überbauungsplan legt die Bereiche für Kinderspielplätze und die grössere Spielfläche sowie die Typologie der Aussenräume verbindlich fest.

² In den Baugesuchen für die einzelnen Etappen sind die gemäss Artikel 44 ff. Bauverordnung vom 6. März 1985⁵ für die jeweils betroffenen Baubereiche erforderlichen Mindestflächen für Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze und grössere Spielfläche nachzuweisen. Vor Bezug der realisierten Etappen ist der angrenzende gemeinschaftliche Aussenraum fertigzustellen.

³ Private Aussenräume sind als Gärten mit Einfriedungen gemäss Artikel 11 BO zu gestalten.

⁴ Gemeinschaftliche Aussenräume sind stark durchgrünt mit Bäumen, Sträuchern sowie Stauden- und Gräserpflanzungen zu gestalten. Zulässig sind Erschliessungsanlagen für Fuss- und Veloverkehr.

⁵ Die Plätze und der Bereich der Kranbahn sind als multifunktionale Flächen zu gestalten. Auf den Plätzen dürfen keine dauerhaften oberirdischen Bauten erstellt und keine Motorfahrzeuge und Fahrräder abgestellt werden. Zulässig sind Anlagen zur Platzgestaltung sowie Bepflanzungen gemäss Artikel 7 Absatz 2. Die Wiesen- bzw. Rasenfläche auf der Wylerterrasse dient als grössere Spielfläche.

Art. 9 Versickerung

Das im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung anfallende Regenwasser muss innerhalb des Wirkungsbereichs gespeichert, verdunstet und verzögert in die Regenabwasserkanalisation abgeleitet werden.

Art. 10 Biodiversität

¹ Mindestens 15 % des gesamten Wirkungsbereichs sind als naturnahe Lebensräume auszugestalten und fachgerecht zu pflegen. Für Ausgestaltung und Pflege gilt der «Schlüssel zur Anrechenbarkeit naturnaher Lebensräume» aus dem «Handbuch und Ratgeber Biodiversität in der Stadt Bern» (Stand Mai 2014).

² Die naturnahen Lebensräume müssen so angelegt werden, dass die ökologische Vernetzung mit der Nachbarschaft des Wirkungsbereichs sichergestellt werden kann.

³ Invasive Neophyten sind dauerhaft und fachgerecht zu entfernen und zu entsorgen. Die Pflanzung invasiver Neophyten ist unzulässig.

⁴ An den Fassaden der Gebäude in allen Baubereichen sind insgesamt mindestens 40 Nisthilfen für Mauersegler, 10 für Alpensegler und 30 für Zwergfledermäuse anzubringen. Die genaue Ausführung und Lage ist mit Stadtgrün Bern abzusprechen.

⁵ Im Wirkungsbereich befinden sich schützenswerte Lebensräume. Lässt sich im Baubewilligungsverfahren eine Beeinträchtigung dieser Lebensräume unter Abwägung aller Interessen nicht vermeiden, so hat der Verursacher für besondere Massnahmen zu deren bestmöglichem Schutz, für Wiederherstellung oder für angemessenen Ersatz zu sorgen. Dachflächen sind nur anrechenbar, wenn sie mit Vernetzungselementen mit dem Boden verbunden sind. Grundlage für den Umgang mit den schützenswerten Lebensräumen bildet die Lebensraumkartierung Wifag-Areal, ökologischer Ersatzbedarf.

5. Abschnitt: Erschliessung und Umwelt

Art. 11 Erschliessungsanlagen für den Verkehr

¹ Es ist die im Plan festgelegte Erschliessungsanlage (Hauszufahrt) zu erstellen.

² Die Zu- und Wegfahrten für die Tiefgarage und Anlieferungen sowie der Fahrradlift ab Kranbahn sind in den im Plan bezeichneten Bereichen zu erstellen.

³ An den im Plan bezeichneten Stellen sind Sperren für den motorisierten Individualverkehr vorzusehen.

Art. 12 Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder

¹ Für den ganzen Wirkungsbereich sind maximal 570 Fahrten (durchschnittlicher Tagesverkehr DTV, Anlieferungsverkehr nicht enthalten) zulässig. Es dürfen maximal 210 Abstellplätze für Motorfahrzeuge erstellt werden.

² Die Abstellplätze sind in einer gemeinsamen Tiefgarage zu erstellen. In den im Überbauungsplan bezeichneten Bereichen dürfen oberirdische Besucher- und Kundenparkplätze erstellt werden.

³ BauV; BSG 721.1

³ Mindestens 5 der 210 Abstellplätze sind ab der 1. Bauetappe für Carsharing zu reservieren. Zusätzlich sind Infrastrukturen für Elektrofahrzeuge gemäss SIA Merkblatt 2060 «Infrastruktur für Elektrofahrzeuge in Gebäuden» vorzusehen.

⁴ Pro Zimmer zu Wohnzwecken ist mindestens ein Fahrradabstellplatz gut zugänglich und zeitgemäss ausgerüstet zu erstellen.

⁵ Mindestens 20 % der Fahrradabstellplätze müssen ebenerdig angeordnet sein. Mindestens 10 % der Abstellplätze müssen Platz für Anhänger und Spezialfahrzeuge bieten.

⁶ Mindestens 750 Fahrradabstellplätze sowie der Lift ab der Kranbahn zum Geschoss Gleisniveau müssen bereits vor Bezug der 1. Bauetappe zur Verfügung stehen.

Art. 13 Ver- und Entsorgung

¹ Für die Entsorgung von Kehricht und Papier/Karton von Haushalten und Kleingewerbe sind Unterflursammelstellen zu erstellen. Deren Standorte sind im Überbauungsplan bezeichnet.

² Die Standplätze der Grüncontainer müssen am Rand der Siedlung liegen. Der Bereitstellungsplatz muss für die Kehrichtabfuhr gut erreichbar sein und darf nicht mehr als 5 m vom Strassenrand entfernt sein. Die Containerstandplätze dürfen überdacht sein. Sie sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Art. 14 Energie

¹ Wenn der zulässige Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser nicht zu mindestens 75 % mit erneuerbaren Energien gedeckt wird, besteht eine Anschlusspflicht an die Nah- oder Fernwärme (sofern bei Einreichung des Baugesuchs vorhanden). Sonst ist Umweltwärme einzusetzen.

² Auf den Dächern (sofern nicht durch nicht kombinierbare Nutzungen belegt) und wo sinnvoll an den Fassaden sind Solar- und/oder Photovoltaikanlagen zu bauen.

³ Der gewichtete Energiebedarf des Gesamtareals gemäss Anhang 7 der kantonalen Energieverordnung vom 26. Oktober 2011⁴ (Stand 1. April 2021) wird auf maximal 30 kWh/m² pro Jahr beschränkt.

Art. 15 Empfindlichkeitsstufen, Lärmschutzmassnahmen

¹ Die Lärmempfindlichkeitsstufen sind im Überbauungsplan festgelegt.

² Sind bei Wohn- und Schlafräumen die Immissionsgrenzwerte an der Fassade überschritten, werden die Anforderungen an die Schalldämmung der Aussenbauteile angemessen erhöht.

³ Zum Schutz vor übermässigem Lärm sind folgende Massnahmen zu treffen und im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen:

a. Warenumschlag mit Lastwagen ist nur zwischen 07.00 – 19.00 Uhr zulässig.

b. Grundsätzlich hat der Warenumschlag für Lieferwagen bei Etappe 3 gebäudeintern zu erfolgen (bei geschlossenen Toren).

c. Zwischen 19.00 – 07.00 Uhr sind durchschnittlich maximal 225 Fahrten über die Rampe im Baubereich I (Zufahrt Tiefgarage) zulässig.

d. Haustechnische Anlagen sind im Innenhof, mit Ausnahme notwendiger Sicherheitsanlagen, nicht gestattet.

Art. 16 Erschütterungen, abgestrahlter Körperschall

¹ Die Anhaltswerte der DIN Norm 4150-2 «Erschütterungen im Bauwesen – Teil 2: Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden» (Ausgabe 1999-06) für Mischzonen (Tabelle 1, Zeile 3) sind in den Baubereichen I – VIII (ohne die Teilbaubereiche VI.2, VI.3 und die Leinenweberei) einzuhalten.

² Die Immissionsrichtwerte der «Weisung für die Beurteilung von Erschütterungen und Körperschall bei Schienenverkehrsanlagen (BEKS)» (BAFU, Version vom 20. Dezember 1999) für Mischzonen sind in den Baubereichen I – VIII (ohne die Teilbaubereiche VI.2, VI.3 und die Leinenweberei) einzuhalten.

³ Neubauten im Baubereich VIII sind elastisch zu lagern.

6. Abschnitt: Schutzobjekte

Art. 17 Baudenkmäler

¹ Für das im Überbauungsplan als erhaltenswert bezeichnete Baudenkmal gilt Artikel 10b des Baugegesetzes vom 9. Juni 1985⁵.

⁴ KEnV; BSG 741.111

⁵ BauG; BSG 721.0

² Für einen Neubau im Baubereich VIII ist ein Wettbewerb nach SIA-Ordnung 142 durchzuführen. Dieser soll eine überdurchschnittliche städtebauliche und architektonische Qualität im Kontext der erhaltenen Leinenweberei sicherstellen.

7. Abschnitt: Weitere Bestimmungen

Art. 18 Preisgünstiger Wohnraum

¹ Ein Drittel der GfO Wohnen ist als preisgünstiger Wohnraum zu erstellen und zu erhalten sowie dauerhaft in Kostenmiete zu vermieten. Wird die Überbauung in Etappen ausgeführt, darf der für die betreffende Etappe erforderliche Anteil an preisgünstigem Wohnraum nicht erst mit einer späteren Etappe erstellt werden.

² Als preisgünstiger Wohnraum gelten Wohnungen, deren Anlagekosten innerhalb der Kostenlimiten der Verordnung des BWO über die Kostenlimiten und Darlehensbeträge für Miet- und Eigentumsobjekte vom 27. Januar 2004⁶ (Stand 1. Februar 2014) liegen.

³ Der preisgünstige Wohnraum und dessen Vermietung in Kostenmiete werden im Grundbuch angemerkt.

⁴ Kostenmiete ist gegeben, wenn bei der Kalkulation der Mietzinssumme nur die effektiven Kosten für Verzinsung von Kapital und Land bzw. Baurechtszins, Amortisationen/Abschreibungen, Rückstellungen, Verwaltung und Unterhalt einfließen; Veränderungen der Bodenpreise und Marktentwicklungen dürfen bei der Kostenmiete nicht berücksichtigt werden.

⁵ Während der Mietdauer und bei Wiedervermietung der Wohnungen können die Kostenmieten nach der relativen Berechnungsmethode angepasst werden. Anpassungen an die Orts- und Quartierüblichkeit sind nicht gestattet. Gemeinnützige Wohnbauträger gemäss Verordnung über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum vom 26. November 2003⁷ können die Mietzinssumme nach Mietzinsmodellen gestalten, die im gemeinnützigen Wohnungsbau gängig sind, wenn sie mit dem Bericht einer anerkannten und unabhängigen Revisionsstelle die Einhaltung der Gemeinnützigkeit und Kostenmiete vorweisen.

8. Abschnitt: Übergangs- und Schlussbestimmungen

Art. 19 Inkrafttreten

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

Hinweise

Der Gemeinderat hat das Mobilitätskonzept vom XX. Monat 2021 mit Gemeinderatsbeschluss Nr. 2021-XXXX vom XX. Monat 2021 genehmigt.

Es liegt eine Vereinbarung betreffend Berechnungsmodell «Wohnraum mit Preisgünstigkeitsverpflichtung Stadt Bern – Anfangsmietzinssumme des preisgünstigen Wohnraums» vom XX. Monat 2021 vor.

⁶ SR 842.4

⁷ W/FV; SR 842.1

2. Durchführung des Verfahrens

Die öffentliche Mitwirkungsaufgabe der Überbauungsordnung Wylerringstrasse 34, 36, 46 und 48 (Wifag-Areal), wurde am 25. August 2021 im Stadtanzeiger publiziert. Sie dauerte vom 26. August 2021 bis 24. September 2021. Die Unterlagen waren jeweils im Stadtplanungsamt Bern und der städtischen „BauStelle“ sowie im Internet unter www.bern.ch/mitwirkungen einsehbar. Eine Medienmitteilung zur Mitwirkungsaufgabe wurde an die Medien gesandt. Die Tagespresse hat über die Mitwirkung berichtet.

Die Quartierkommission Stadtteil 5 wurde über die Planungsvorlage orientiert. Zur Darstellung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung fand am 25. August 2021 eine Informationsveranstaltung statt.

Während der Auflagefrist konnten schriftlich Einwendungen und Anregungen eingereicht werden.

3. Statistische Auswertung der Mitwirkungseingaben

Einen Mitwirkungsbeitrag eingereicht haben:

Vereine, Verbände

V-1: Quartierkommission Stadtteil V, Dialog Nordquartier

V-2: Berner Heimatschutz

V-3: VCS Verkehrsclub der Schweiz, Regionalgruppe Bern

Parteien

P-1: Grünliberale Partei Bern

P-2: FDP Die Liberalen Stadt Bern

P-3: Grünes Bündnis Bern

Private

O-1: Privatperson, wohnhaft an der Ensingerstrasse in 3006 Bern

4. Inhaltliche Auswertung der Mitwirkungseingaben

Nr.	Eingabe	Stellungnahme
V-1	<p>Quartierkommission Stadtteil V, Dialog Nord</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Zielvorstellungen für die Neuüberbauung werden voll und ganz unterstützt. Der Dialog Nord fühlt sich als ernstgenommener Akteur, dessen Anliegen berücksichtigt werden. Kommunikation und Informationsfluss werden sehr begrüsst. (Nachfolgende Inhalte sind aus Sicht Dialog Nord zu prüfen) • Die Etappierungen sollen in Absprache mit dem Altersheim Wyler unter Einbezug des Dialogs Nord erfolgen. Der Sicherheit entlang der Schulwege ist dabei besonderes Augenmerk zu schenken. • Das Projekt soll in drei zeitlich aufeinanderfolgenden Etappen realisiert werden. 	<ul style="list-style-type: none"> • Die Eingabe wird zur Kenntnis genommen und verdankt. • Die Stadt hat selbstverständlich ein Interesse an einer quartierverträglichen Abwicklung der etappierten Realisierung, jedoch keinen unmittelbaren Einfluss mehr darauf, da es sich um ein privates Areal handelt. Es besteht ein Rechtsanspruch auf die Erteilung einer Baubewilligung für ein den Vorschriften entsprechendes Baugesuch. Die Stadt schafft mit der Planungsvorlage die Möglichkeit, etappiert und unabhängig voneinander zu realisieren und setzt die Rahmenbedingungen dafür fest. Auf die konkrete Abwicklung, die sich unter anderem aus bestehenden Mietverträgen und baulichen Abhängigkeiten ergibt, hat die Stadt keinen Einfluss. Der Einbezug des Quartiers und der enge Dialog im weiteren Verfahren liegen aber selbstverständlich weiterhin und über das Planerlassverfahren hinaus im Interesse der Stadt und der Bauherrschaft. Der Hinweis hinsichtlich Schulwegesicherheit wird zur Kenntnis genommen und an die Bauherrschaft weitergeleitet. Die Anregungen und Hinweise sind nur zum Teil Gegenstand der Planungsvorlage. Daher kann ihnen nur teilweise entsprochen werden. • Die Realisierung erfolgt aufgrund der Bestandesbauten und dem Bauen im Betrieb in drei unabhängigen Etappen. Daher ist die Etappierung bereits projektbedingt sichergestellt. Einen weitergehenden Einfluss auf die zeitliche Abfolge der Etappierung hat die Stadt wie bereits ausgeführt nicht. Mit der Vorgabe in der Überbauungsordnung (UeO), dass für alle Neubauten ein qualitätssicherndes Verfahren (QS-Verfahren) durchgeführt werden muss, sind hohe Investitionen seitens Bauherrschaft verbunden. Damit wird aus Sicht der Stadt ein Anreiz zur zeitnahen Realisierung der in den QS-Verfahren erarbeiteten Ergebnisse geschaffen. Der Anregung, die nicht Gegenstand der Planungsvorlage ist, kann nicht entsprochen werden.

<ul style="list-style-type: none"> • Die Kranbahn soll, falls nicht zu erhalten, durch ein analoges raumbildendes Freiraumelement ersetzt werden. • Für Neubauten sollen offene, anonyme Wettbewerbe nach SIA 142 erfolgen. Es sind drei Dialog Nord Quartiervertreter mit Juryeinsatz einzuladen. Das Wettbewerbsprogramm soll dem Dialog vorgängig zur Stellungnahme vorgelegt werden. • Die zu erhaltenden Bäume sind zwingend zu erhalten. • Die Erschliessung des Areals soll möglichst über die Wylerringstrasse erfolgen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Die Kranbahn ist das prägende räumliche Element im Wifag-Areal. Sie durchschneidet alle Arealschichten und öffnet ein Fenster Richtung Bahnareal und Aareraum auf. Sie ist ein historisches Element und dient als arealinterner Verbindungsraum und als Verbindungsstück ins Breitenrainquartier. Daher besteht ein grosses Interesse an deren Erhalt als historischem Element. Sollte die Kranbahn aus technischen Gründen nicht zu erhalten sein, ist das "Fenster zur Bahn" durch die Baufelder in jedem Fall ohnehin gesichert. Ein raumbildendes Freiraumelement ist in diesem Fall als Ersatz zu prüfen. Zum jetzigen Zeitpunkt kann aber noch nicht gesagt werden, ob dies "analog" zur heutigen Situation, eine Weiterentwicklung oder eine neue Interpretation sein wird. Dies hängt auch von den dann vorliegenden technischen Rahmenbedingungen ab. Der Anregung wird bereits teilweise entsprochen. Darüber hinaus kann ihr nicht im Kontext der Planungsvorlage entsprochen werden. • Auf dem Areal bestehen vielfältige und wichtige Abhängigkeiten zwischen den Bestandsbauten (ober- und unterirdisch) und den Neubauten, die aufgrund der räumlichen Dichte starken Einfluss haben. Es bestehen sowohl technische wie auch ästhetische Aufgaben, zwischen dem Bestand und einer Vielfalt an Neubauten zu vermitteln und dabei weder in Beliebigkeit noch in Uniformität zu enden. Weiter soll nicht eine Architektur entwickelt werden, sondern eine Heterogenität von Architekturen entstehen - ein Stück «Stadt». Für eine solche Ausgangslage ist ein Verfahren nach SIA 142 nur teilweise sinnvoll. Die qualitätssichernden Verfahren müssen dieser Herausforderung gewachsen sein und ein ausreichendes Mass an Koordination, Dialog und Vielfalt ermöglichen. Unbestritten ist jedoch der Einsatz einer unabhängigen Jury. Der angemessene Einbezug der Quartiervertretung kann im weiteren Verfahren dann diskutiert und phasengerecht festgelegt werden. Der Anregung kann daher nicht im Kontext der Planungsvorlage entsprochen werden. • Die zu erhaltenden Bäume sind bereits zwingend zu erhalten. Sie dürfen und müssen nur bei natürlichem Abgang ersetzt werden. Die Anregung wird bereits berücksichtigt. • Die Erschliessung über die Wylerringstrasse ist sorgfältig geprüft und quartierverträglich ohne Abhängigkeiten von der Nachbarschaft realisierbar. Eine alternative oder ergänzende Erschliessung über die benachbarte Parzelle Bern Gbbl.-Nr. V/3082 bzw. die Wylerringstrasse wird durch die Bauherrschaft weiterhin geprüft und bis zur öffentlichen Auflage der Planung abschliessend geklärt. Diese ist jedoch noch nicht rechtlich gesichert, weshalb sie zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht als genügende Erschliessung gilt. Die Anregung kann zum aktuellen Zeitpunkt nicht berücksichtigt werden, wird aber weiterhin geprüft.
--	---

	<ul style="list-style-type: none"> • Es müssen zusätzliche, gut erreichbare Besucherparkplätze unterirdisch festgesetzt werden. • Das Parkplatzangebot für Motorfahrzeuge soll auf maximal 152 Parkplätze und 413 Fahrten reduziert werden. • Die Wärmeversorgung soll zu 90% durch erneuerbare Energien erfolgen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Die Besucher-Parkplätze sind in der festgelegten Parkplatz-Anzahl enthalten. Die Zuweisung der Parkplätze im Untergeschoss zu einzelnen Nutzungen, inklusive rund 10 Besucher-Parkplätzen, muss im Rahmen der Baueingabe erfolgen. Im Untergeschoss besteht dazu genügender Spielraum. Die Anregung ist bei der Baueingabe zu berücksichtigen. • Hierzu ist festzuhalten, dass die in der UeO vorgeschriebene Anzahl an Abstellplätzen die Minimalwerte der gesetzlich vorgeschriebenen Bandbreite bereits deutlich unterschreitet. Nach Bauverordnung (BauV) wären mit den vorgesehenen Geschossflächen mindestens 307 Parkfelder zu erstellen. Aus verkehrsplannerischer Sicht ist nicht primär die Anzahl Parkplätze die ausschlaggebende Grösse, sondern das induzierte Verkehrsaufkommen. Je nach Art der Nutzung ist die Anzahl Parkierungsvorgänge pro Parkplatz pro Tag sehr unterschiedlich. Die Bauherrschaft wünscht - begründet mit der Marktfähigkeit der Eigentumswohnungen - in der UeO etwas mehr Parkplätze als zulässiges Maximum festzulegen, als die 0.2 Parkplätze pro Wohnung gemäss den ehrgeizigen Vorgaben der Energie- und Klimastrategie der Stadt Bern zur Eindämmung des Angebots privater Parkplätze bei Neubauten in gut erschlossenen Arealen. Die festgelegte Anzahl Fahrten, welche einem Controlling unterliegt, basiert hingegen auf den Vorgaben, dass die zusätzlich erstellten Parkplätze für das Wohnen selten benutzt werden (Berechnungsannahme: 1.4 anstelle 2.9 Fahrten pro Tag) und dass die Parkplätze für die Nicht-Wohnnutzungen zusätzlich reduziert werden. Berechnungen zeigen, dass so der MIV-Anteil von max. 20% am Modalsplit aller durch das Areal induzierten Wege eingehalten werden kann. Der Anregung kann daher nicht entsprochen werden. • Das Wifag-Areal befindet sich in einem Nahwärmeausbaugebiet. Laut Kantona-lem Energiegesetz (KEng) kann die Gemeinde in einer Überbauungsordnung die Verpflichtung einführen, dass Gebäude an ein Fernwärmenetz anzuschlies-sen sind (KEng Art. 13). Diese Verpflichtung gilt jedoch nicht, wenn mehr als 75% des zulässigen Wärmebe-darfs für Heizung und Warmwasser mit erneuerbaren Energien lokal gedeckt werden (KEng Art. 16). Die Stadt möchte diesen Anschluss an den Nahwärme-verbund sicherstellen. Zudem wird der maximale gewichtete Energiebedarf gemäss Kantonalen Energieverordnung abgesenkt. Dieser reduzierte Energie-bedarf kann technisch nur mit einem hohen Anteil an erneuerbaren Energien erreicht werden. Darüber hinaus darf die Stadt den Anteil erneuerbarer Ener-gien rechtlich nicht weitergehend vorschreiben. Der Anregung kann nicht direkt entsprochen werden, sie wird aber auf anderem Weg bereits berücksichtigt.
--	---	--

	<p>Allgemeines:</p> <ul style="list-style-type: none"> Die Wettbewerbsprogramme sind so zu formulieren, dass der Spielraum für Unkonventionelles und Innovation bewusst offengehalten wird. Die Mitwirkung und der Informationsfluss sind bis zum Betrieb in bisheriger Qualität weiterzuführen. Insbesondere die Baustellenlogistikkonzepte sind in enger Zusammenarbeit mit der Quartierbevölkerung zu entwickeln. Wünschenswert ist auch ein regelmässiger Austausch zwischen Behörden, Eigentümern, Nutzern und dem Dialog Nord auch nach Fertigstellung der 3. Etappe. 	<ul style="list-style-type: none"> Im Rahmen des Planerlassverfahrens sind zwei Öffentlichkeitsbeteiligungen vorgesehen: die Mitwirkung und die öffentliche Auflage. Der Mitwirkungsbericht wird mit der öffentlichen Auflage der Planung veröffentlicht. Die Quartiersvertretung wird zur öffentlichen Auflage über den Stand der Planung informiert. Der Stadt und der Bauherrschaft ist es ein Anliegen, weiterhin mit dem Quartier einen engen Dialog zu pflegen. Dies wurde bisher entsprechend gelebt und gewürdigt. Die weiteren Anliegen werden zur Kenntnis genommen und an die Bauherrschaft weitergeleitet, sind jedoch nicht Gegenstand des Planerlassverfahrens. Die Eingaben werden zur Kenntnis genommen.
<p>V-2</p>	<p>Berner Heimatschutz</p> <ul style="list-style-type: none"> Der Berner Heimatschutz fordert den Erhalt der Wifag-Hallen - soweit technisch machbar - und eine entsprechende Anpassung der Überbauungsordnung. Die Anforderungen der Trägerschaften hätten sich den Gegebenheiten unterzuordnen und nicht umgekehrt. Die Transformation mit einer hohen Dichte sei machbar. Ziel und Zweck der Überbauungsordnung seien entsprechend den Bemerkungen anzupassen. Eine Umzonung in eine Mischzone wird als vernünftig erachtet. Die Berücksichtigung des Anschlusses an eine mögliche neue Brücke sei aufzuzeigen und in der Überbauungsordnung zu integrieren. Besonders stossend sei, dass sich im Überbauungsplan und besonders in den Vorschriften keine grundeigentümergebundene Festlegung der erhaltenswerten Bauten finde. Es erscheine nur der Hinweis auf die übergeordnete Gesetzgebung des kantonalen Baugesetzes. Dies sei nicht akzeptabel. Der Schutzgrad gelte als bestätigt. Er müsse zwingend als solcher in der Ue0 festgehalten werden, mit entsprechender rechtlicher Wirkung. Art. 17 sei anzupassen: «Für die im Plan bezeichneten Baudenkmäler gilt ein Abbruchverbot. Zur Anwendung gelangt im Besonderen Art. 10b Abs. 2 BauG.» 	<ul style="list-style-type: none"> Die Wifag-Hallen (Wylstrasse 48a, Wylerringstrasse 34, 36, 36a+b) sind im Bauinventar der Stadt Bern nicht aufgeführt. Bereits bei der Erstinventarisierung von 1991 war der Gebäudekomplex nicht erfasst. Somit fehlt die baurechtliche Grundlage, den Erhalt der Bauten zu fordern. Der Anregung kann nicht entsprochen werden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Anschluss an die Brücke liegt entsprechend den Ergebnissen von Machbarkeitsstudien ausserhalb des UeO-Perimeters. Die Ergebnisse werden im Rahmen eines anderen Projektes kommuniziert. Die langfristige Raumsicherung für die Fuss- und Veloverbindung wird jedoch auf die Planung des Areals abgestimmt. Der Anregung kann nicht entsprochen werden. Im Bauinventar der Stadt Bern sind die Wylerringstrasse 46 und 48 bzw. das dort befindliche Fabrikgebäude und ein Verwaltungsbau (inkl. Verbindungsbau) als erhaltenswert eingetragen. In einer grundeigentümergebundene Planung können einzig Bauten als erhaltens- oder schützenswert festgelegt werden, welche bereits im Bauinventar entsprechend verzeichnet sind (sog. Negativwirkung des Bauinventars). Sie können auch nicht einer höheren Schutzkategorie als im Bauinventar vorgesehen zugewiesen werden. Die vorliegende Überbauungsordnung (Legende und Artikel 17 der UeV) legt grundeigentümergebunden fest, dass die genannten Bauten als erhaltenswert gelten und daher die entsprechenden Rechtsfolgen gemäss Art. 10b BauG an-

	<ul style="list-style-type: none"> • Der Berner Heimatschutz bietet seine fachliche Unterstützung an. 	<p>wendbar sind. Art. 10b BauG umfasst verschiedene Vorgaben, welche alle (soweit für den festgelegten Schutzstatus relevant) zur Anwendung kommen. Es kann daher nicht nur auf einen einzelnen Absatz verwiesen werden. Da es sich um erhaltenswerte und nicht um schützenswerte Gebäude handelt, bedeutet dies aber nicht automatisch, dass damit ein absolutes Abbruchverbot verbunden ist (vgl. Art. 10b Abs. 3 BauG). Ein solches vorzuschreiben, wäre nicht zulässig. Für einen Abbruch müssten jedoch die Bedingungen gemäss Art. 10b Abs. 3 BauG erfüllt werden.</p> <p>Für einen kleinen Teil der im Bauinventar verzeichneten Gebäude (spätere Bauetappen) soll zeitgleich mit dem Erlass der Überbauungsordnung (koordiniertes Verfahren UeO mit Abbruchgesuch) der Teilrückbau entsprechend den Vorgaben von Art. 10b BauG bewilligt werden. Dieser Teilrückbau basiert auf den Erkenntnissen eines bauhistorischen Gutachtens und wird von der Denkmalpflege der Stadt Bern mitgetragen. Darum erscheinen diese Bauteile in der Überbauungsordnung bereits nicht mehr als erhaltenswert.</p> <p>Der Anregung kann nicht entsprochen werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und verdankt.
<p>V-3</p>	<p>VCS Verkehrsclub der Schweiz, Regionalgruppe Bern</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Entwicklung des Areals und die Siedlungsentwicklung nach innen werden begrüsst. Auch der geplanten durchmischten Nutzung steht man positiv gegenüber. • Es wird begrüsst, dass beim Wifag-Areal die Fahrtzahl über die Anzahl Parkplätze gesteuert werden soll. • Bei der Anzahl Parkplätze sei der Gemeinderat an seine Versprechen aus dem Positionspapier «Erweiterter Handlungsplan Klima» zu erinnern. Für neue Entwicklungen seien maximal 0.2 PP/Wohnung vorzusehen. Es sei nicht ersichtlich, wie und wieso der (unbegründete) Wunsch der Bauherren nach mehr Parkplätzen für Eigentumswohnungen dieses Ziel aushebeln sollte. Es seien maximal 490 Fahrten pro Tag insgesamt (durchschnittlicher Tagesverkehr ohne Anlieferungsverkehr) und ein Total von 152 PP zulässig. Mindestens 8 der 152 Abstellplätze seien ab der 1. Bauetappe für Carsharing zu reservieren. • Die vorgesehenen Veloabstellplätze und die Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge werden begrüsst. 	<ul style="list-style-type: none"> • Die Eingabe wird zur Kenntnis genommen und verdankt. • Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. • Verweis auf die Stellungnahme zu den Eingaben der Quartierkommission V-1 Ergänzend: Die erforderliche Anzahl der Carsharing-Parkplätze ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu überprüfen. Eine freiwillige Erhöhung bzw. Umverteilung ist möglich. Die Anregung ist bei der Baueingabe zu berücksichtigen. • Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

<p>P-1</p>	<p>Grünliberale Partei Bern</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das umfassende Partizipationsverfahren wird ausdrücklich begrüsst und anerkannt. Das Projekt sei aber kein ökologischer Leuchtturm. Hier fehle der Innovationsgehalt. • Der Wohnanteil liege an der oberen Grenze des Wünschbaren. Es sei bei der Vergabe der Erdgeschoss- und Gewerbeflächen darauf zu achten, dass nach Möglichkeit auch produzierendes Gewerbe in die Räumlichkeiten einziehen könne und dass Modelle angestrebt werden, in denen Quartierbewohner Geschäftsräume auf Platz mieten können. Auch sei für soziale Infrastrukturen wie KITAs zu sorgen. • Die Erschliessung der Einstellhalle soll möglichst über die Wylerstrasse erfolgen. Die Ein- und Zufahrt über die Wylerringstrasse sei zu verhindern. • Gemäss dem Positionspapier "Erweiterter Handlungsplan Klima" des Gemeinderats sollen für Neubauten maximal 0.2 Parkplätze geplant werden. Diese Vorschrift sei auch für Eigentumswohnungen durchzusetzen. Die Gesamtsumme der Parkplätze für Motorfahrzeuge (210 PP) sei zu hoch. Es sei ein Maximum von 72 für Wohnnutzungen und ein Total von 152 PP zu realisieren. Es seien maximal 220 Fahrten für Wohnnutzungen und 490 Fahrten pro Tag insgesamt (durchschnittlicher Tagesverkehr) zulässig. • Ein Anteil von 90% erneuerbaren Energien sei angemessen. Energie solle nicht nur im engsten Sinne des Energieverbrauchs des Gebäudes betrachtet werden. In die Berechnungen solle auch der Energieverbrauch beim Bau einfließen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Die Eingabe wird zur Kenntnis genommen und verdankt. • Der vorgesehene Wohnanteil von mindestens 80 % entspricht den Vorgaben des Gemeinderats für die Arealüberbauung und dem aktuellen Bedarf in der Stadt Bern. Die Bevölkerungs- und Immobilienmarktentwicklungen der jüngsten Vergangenheit weisen klar auf ein Defizit beim Wohnungsangebot und ein Überangebot bei den Büroräumlichkeiten hin. Zur Belebung der Erdgeschosszone vor allem im Bereich der Quartierplätze sind explizit quartierdienende Arbeitsnutzungen vorgeschrieben. Die Zielsetzungen wurden in der Partizipation mit dem Quartier diskutiert. Produzierendes Gewerbe wäre aufgrund der Lärm- und Staubbelastung nicht kompatibel mit der geplanten Wohnnutzung und ist daher ausgeschlossen. Weiter werden entlang der Wylerringsstrasse die Erdgeschosse überhöht, um langfristig eine bauliche Flexibilität zu gewährleisten. Soziale Infrastrukturen wie Kitas werden geschaffen. Darüber hinaus wird mindestens ein multifunktional nutzbarer Gemeinschaftsraum gebaut werden. Die Anregung wird bereits berücksichtigt. • Verweis auf die Stellungnahme zu den Eingaben der Quartierkommission V-1 • Verweis auf die Stellungnahme zu den Eingaben der Quartierkommission V-1 • Verweis auf die Stellungnahme zu den Eingaben der Quartierkommission V-1 Ergänzend: Eine rechtliche Möglichkeit, graue Energien zu berücksichtigen, existiert im Moment nicht. Aus diesem Grund kann die Stadt hier keine Anforderungen stellen. Der Hinweis, dass auch während der Bauphasen auf eine energiesparende Verhaltensweise zu achten ist und wo immer möglich natürliche Baustoffe verwendet werden sollen, wird zur Kenntnis genommen und an die Bauherrschaft weitergeleitet.
------------	--	---

	<ul style="list-style-type: none"> • Es wird angeregt, in der weiteren Planung den Innovationsgehalt des Projekts zu erhöhen. Weitergehende, zukunftsweisende Ansätze wie etwa zirkuläres Bauen (Bauen ohne Abfall, re-use / wiederverwendbare Materialien), Überlegungen zu Mikroklima & Stadtnatur (Hitzeinseln vermeiden, angenehme Aufenthaltsqualität schaffen, Biodiversität fördern - Dachbegrünung statt Panels, auf versiegelte Flächen verzichten), innovative Abfallbewirtschaftung seien zu prüfen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und an die Bauherrschaft weitergeleitet. Ergänzend: das der UeO zugrundeliegende Richtprojekt hat bereits in vielerlei Hinsicht Vorbildcharakter. Sei es hinsichtlich der Förderung der Biodiversität, der Schaffung attraktiver Freiräume durch Ausstanzen von Baumfeldern aus der Einstellhallendecke oder betreffend Oberflächenwassermanagement, wo man sich mit Blick auf das Stadtklima weitgehend einem natürlichen Wasserkreislauf annähert. Bezüglich der Energie- und Ressourcen-effizienz werden die Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft angestrebt.
<p>P-2</p>	<p>FDP Die Liberalen Stadt Bern</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Ziel- und Nutzungsvorstellungen für das neue Areal werden unterstützt. Die Erschliessung über die Wylerringstrasse sei ideal. Der Hinweis auf die mögliche Realisierung einer Velobrücke Nordquartier-Länggasse FVV werde hingegen als nicht ideal erachtet, da sie das Potential habe, das Areal zu durchschneiden und zudem politisch umstritten sei. <p>Folgende Inhalte der Überbauungsvorschriften UeV sollen geprüft werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Art. 10 Abs. 4 UeV ("Nisthilfen"): Es stelle sich die Frage, ob die UeV in einem solchen Detaillierungsgrad sinnvoll sei. Werden die Fassaden bspw. begrünt, werden sich sowieso entsprechende Vogelarten niederlassen. Gemäss UeV könnten sich nur 3 Arten von "Fliegern" niederlassen und alle anderen müssten entfernt werden. Hier wäre eine allgemeine Formulierung sinnvoller oder könnte dieser Absatz ersatzlos gestrichen werden. • Art. 11 Abs. 3 ("Absperrungen"): Die Absperrungen dürften unter keinen Umständen Blaulichtorganisationen behindern oder wenigstens die Möglichkeit bieten, dass diese die Absperrungen entfernen oder automatisch versenken können. • Art. 12 Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder: 210 Abstellplätze für Motorfahrzeuge (unterirdisch) werden unterstützt. Betreffend Besucherparkplätze seien mindestens 10 Besucherparkplätze realistischer (oberirdisch). 	<ul style="list-style-type: none"> • Die Eingabe wird zur Kenntnis genommen und verdankt. Die Gefahr einer Zerschneidung des Areals besteht nicht, da eine mögliche FVV nicht über das Areal vorgesehen ist. Ergänzend: Verweis auf die Stellungnahme zu den Eingaben des Berner Heimatschutzes V-2. Der Hinweis im Fazit des Mobilitätskonzepts (S.13), dass mit der Fuss- und Velobrücke Lorraine – Länggasse die Anbindung des Areals insbesondere für den Veloverkehr künftig noch weiter verbessert würde, ist korrekt und soll bestehen bleiben. • Schutzwürdige Lebensräume sind gemäss Naturschutzgesetzgebung zu erhalten, wiederherzustellen oder angemessen zu ersetzen. Dies gilt sowohl für Pflanzen als auch für Tiere. Der Ersatz erfolgt in diesem Fall mittels Nisthilfen für die definierten Tierarten gemäss Zielartenkonzept. Um den Ersatz der entsprechenden Lebensräume frühzeitig in der Planung berücksichtigen zu können, wurden die Nisthilfen in den UeV festgesetzt. Der Anregung kann nicht entsprochen werden. • Die Absperrungen dienen dazu, die Arealinnenhöfe von unerwünschtem Autoverkehr freizuhalten. Berechtigte wie beispielsweise die Feuerwehr können jederzeit die Poller entfernen. Die Anregung wird bereits berücksichtigt. • Verweis auf die Stellungnahme zu den Eingaben der Quartierkommission V-1 Ergänzend: die Besucher-Parkplätze sind in der festgelegten Parkplatz-Anzahl enthalten. Die Zuweisung der Parkplätze im UG zu einzelnen Nutzungen, inklusive rund 10 Besucher-Parkplätzen, muss im Rahmen der Baueingabe erfolgen. Oberirdisch stehen unter anderem auch durch die Kombination von Besucher- und Kundenparkfeldern mit Anlieferungsfeldern bzw. -zonen in der Vorlandzone keine zusätzlichen Flächen zur Verfügung. Der Anregung kann nicht entsprochen werden.

	<ul style="list-style-type: none"> • Es wird angezweifelt, ob die Vorgabe von max. 570 Fahrten realistisch sei. • Betreffend Carsharing wäre zu prüfen, ob bereits in unmittelbarer Nähe ein Angebot bestehe. • Die Vorgabe, dass sich Fahrradabstellplätze in unmittelbarer Nähe des Hauseingangs befinden müssen, wird als wenig ästhetische Lösung betrachtet. Es wird angeregt, stattdessen architektonisch schöne und stilvolle Lösungen in geringer Entfernung zu suchen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Die Eingabe wird zur Kenntnis genommen. • In unmittelbarer Nähe befindet sich kein für die angestrebte Entwicklung ausreichendes Sharing-Angebot. • Die Nähe zu den Hauseingängen ist eine sinnvolle Qualitätsvorgabe, deren ästhetisch adäquate Lösung ist Aufgabe der Bauherrschaft. Der Anregung kann nicht entsprochen werden.
<p>P-3</p>	<p>Grünes Bündnis Bern</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das Projekt wird begrüsst. Der Fokus solle jedoch auf Menschen mit tiefem Einkommen gesetzt werden. Auf die Erstellung von Eigentumswohnungen solle verzichtet und ein Mix von 50% gemeinnützigen und 50% Mietwohnungen zu Marktpreisen angestrebt werden. <p>Es werden nachfolgende Anträge zur Änderung der UeO gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Art. 7 Aussenraumgestaltung: Die Flächenversiegelung ausserhalb von Gebäuden ist auf das funktionale Minimum zu beschränken. Die Flächenversiegelung darf 50 40% der Fläche des Grundstücksareals nicht überschreiten. <i>Begründung:</i> gemäss Biodiversitätskonzept soll der Anteil unversiegelter Flächen gleich gross bleiben sprich der Versiegelungsgrad darf nicht erhöht werden. • Art. 10 Biodiversität: Mindestens 15 20% des gesamten Wirkungsbereichs sind als naturnahe Lebensräume auszugestalten und fachgerecht zu pflegen. <i>Begründung:</i> 15% sind zu wenig ambitioniert. Gemäss Biodiversitätskonzept sollen bis 2022 17% der städtischen Siedlungsfläche als naturnahe Lebensräume ausgestaltet sein. 	<ul style="list-style-type: none"> • Die Eingabe wird zur Kenntnis genommen und verdankt. Gemäss Artikel 16b der Bauordnung (Wohn-Initiative) bzw. Artikel 18 der Überbauungsordnung ist im Wifag-Areal ein Drittel der Wohnnutzung als preisgünstiger Wohnraum zu erstellen und dauerhaft in Kostenmiete zu vermieten. Weil es sich um ein privates Areal handelt, kann die Stadt keine weitergehenden Vorgaben zur Art der preisgünstigen und der anderen Wohnungen machen. Der Anregung kann nicht entsprochen werden. • Das Areal ist heute fast vollständig versiegelt. Aufgrund der unter anderem aus energetischen Gründen zu erhaltenden unterirdischen Einstellhalle wird es zukünftig eine Herausforderung sein, unversiegelte Flächen zu erstellen. Durch Dachbegrünung wird Verdunstung und Regenwasserretention gefördert. Es werden mindestens 15 % des Wirkungsbereichs (ohne Strasse) als naturnahe Lebensräume ausgestaltet. Der Anteil unversiegelter Flächen bleibt fast erhalten und es müssen mindestens 50% des Aussenraums unversiegelt belassen und damit grundsätzlich vegetationsfähig ausgestaltet werden. Damit werden die Vorgaben des Biodiversitätskonzepts der Stadt Bern erfüllt und ein wichtiger Beitrag zur Verbesserung des lokalen Stadtklimas erreicht. Der Anregung kann daher nur insoweit entsprochen werden, als dass die angestrebten Zielwerte der Stadt bis 2022 für Überbauungsordnungen bereits erreicht werden. • Gemäss Biodiversitätskonzept gilt die Zielvorgabe von 15 % naturnahen Flächen für Überbauungsordnungen. Das Aussenraumkonzept wurde in Zusammenarbeit mit Stadtgrün Bern erarbeitet und erreicht die angestrebten Zielwerte für das Jahr 2022. Ein spezielles Augenmerk wurde dabei auf die Vernetzung der Flächen gelegt. Grundsätzlich ist nebst der Quantität insbesondere die Qualität der naturnahen Flächen entscheidend. Die naturnahen Bodenflächen wurden diesbezüglich sorgfältig ausgewählt und platziert.

	<ul style="list-style-type: none"> • Art. 10 Absatz 6 neu: Lichtemissionen durch künstlich erzeugtes Licht im Aussenraum sind auf das absolut notwendige Minimum zu begrenzen. Die Beleuchtung im Aussenraum richtet sich nach den «Richtlinien für die öffentliche Beleuchtung im Aussenraum» der Stadt Bern sowie der SIA 491 «Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum». Anwohnende sind bezüglich Lichtemissionen, die vom Innen- in den Aussenraum gelangen, zu sensibilisieren. <i>Begründung:</i> künstliches Licht während Dunkelphasen verändert den Schlaf-Wach-Rhythmus des Menschen. Abend- und nachtaktive Tiere sowie Pflanzen werden durch künstliches Licht stark beeinflusst. • Art. 10 Absatz 7 neu: Für die Bepflanzung sind einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden. <i>Begründung:</i> dient der Erhaltung des ökologischen Gleichgewichts und leistet einen wichtigen Beitrag zur Biodiversität • Art. 12 Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder: Absatz 1: Für den ganzen Wirkungsbereich sind maximal 570 410 Fahrten (durchschnittlicher Tagesverkehr DTV, Anlieferungsverkehr nicht enthalten) zulässig. Es dürfen maximal 240 152 Abstellplätze für Motorfahrzeuge erstellt werden. Absatz 3: Mindestens 5 8 der 240 152 Abstellplätze sind ab der 1. Bauetappe für Carsharing zu reservieren. <i>Begründung:</i> es ist nicht nachvollziehbar, warum in gut erschlossener Lage vom Grundsatz 0.2 Parkplätze pro Wohnung (Wohnanteil: 72 Parkplätze; Nicht-Wohnnutzung: 80 Parkplätze) abgewichen werden soll. Entsprechend steigt der Bedarf an Carsharing. 	<p>Der Anregung kann daher nur insoweit entsprochen werden, als dass die angestrebten Zielwerte der Stadt bis 2022 für Überbauungsordnungen bereits erreicht werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Stadt Bern erarbeitet zurzeit ein übergeordnetes Beleuchtungskonzept, mit welchem dem Anliegen der Mitwirkungseingabe Rechnung getragen wird. Das Konzept macht sowohl Vorgaben für die öffentliche Beleuchtung, das kommerzielle Licht sowie für private Beleuchtungsanlagen und regelt den Vollzug auf Basis der zugehörigen aktualisierten bzw. neuen rechtlichen städtischen Grundlagen (Richtlinie für die öffentliche Beleuchtung vom 1. Januar 2020, Verordnung zum kommerziellen Licht in der Stadt Bern publiziert am 29.9.2021, Vollzugshilfe private Beleuchtungsanlagen, vom Gemeinderat verabschiedet im Dezember 2020). Das Beleuchtungskonzept verfolgt das Ziel einer stadtweit harmonisierten Beleuchtung unter Berücksichtigung von ästhetischen, sicherheitsrelevanten, ökonomischen und vor allem auch ökologischen Faktoren. Die Vorgaben des Beleuchtungskonzepts der Stadt sind im Rahmen der Baueingabe zu beachten. Dem Anliegen nach SIA 491 wird Sorge getragen. Die Anregung ist bei der Baueingabe zu berücksichtigen. • Im Wifag-Areal werden ausschliesslich innereuropäische Baumarten verwendet, die seit Jahrhunderten zum Pflanzenrepertoire der Schweiz gehören. Der Begriff «einheimisch» ist als Vorgabe im Zusammenhang mit innerstädtischer Bepflanzungsplanung fachlich nicht zielführend, da er ausschliesslich die Pflanzenarten beschreibt, die ohne menschlichen Einfluss nach der Eiszeit in die Region eingewandert sind. Deren geringe Artenanzahl und eingeschränkten Standorteigenschaften werden den Anforderungen (Stadtklima, Streusalz etc.) im innerstädtischen Raum nicht gerecht. Mit dem Begriff «standortgerecht» werden nicht nur ökologische, sondern auch soziale und wirtschaftliche Faktoren in der Pflanzenverwendung berücksichtigt. Dies entspricht einer gesamtheitlicheren Sicht und wird daher in den UeV als Vorgabe festgesetzt. Die Anregung wird bereits berücksichtigt. • Verweis auf die Stellungnahme zu den Eingaben der Quartierkommission V-1
--	--	---

	<ul style="list-style-type: none"> • Art. 14 Energie: Absatz 1: Wenn der zulässige Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser nicht mindestens 75% 90% mit erneuerbaren Energie gedeckt wird, besteht eine Abschlusspflicht an die Nah- oder Fernwärme. Absatz 2: Auf den Dächern (...) und wo sinnvoll an den Fassaden sind Solar- und/ oder Photovoltaikanlagen zu bauen, <u>sofern sie sich, basierend auf den Berechnungen, die das BFE dem Solarpotentialkataster zugrunde legt, gut, sehr gut oder hervorragend für die Nutzung von Sonnenenergie eignen.</u> <i>Begründung zu 1: damit die Klimaziele des Gemeinderats erreicht werden können, muss möglichst ausschliesslich mit erneuerbaren Energien geheizt werden.</i> <i>Begründung zu 2: wo sinnvoll sei zu vage.</i> • Art. 18 Preisgünstiger Wohnraum: Absatz 1: Ein DrittelDie Hälfte der GfO Wohnen ist als preisgünstiger Wohnraum zu erstellen und zu erhalten sowie dauerhaft in Kostenmiete zu vermieten. <i>Begründung:</i> gemäss Wohnstrategie Stadt Bern soll die Hälfte der bis 2030 in der Stadt Bern neu gebauten Wohnungen im preisgünstigen Segment erstellt werden. 	<ul style="list-style-type: none"> • Verweis auf die Stellungnahme zu den Eingaben der Quartierkommission V-1 Ergänzend zu Absatz 2: Die Stadt unterstützt die Forderung nach einer möglichst optimalen Nutzung von solaren Energien. Daher ist die Nutzung der Dachflächen zur Gewinnung von solaren Energien in der UeO vorgeschrieben. Weiter sollen projektabhängig auch Fassaden für die optimale Nutzung von solaren Energien genutzt werden. Die vorgeschlagene Formulierung mit der Grundlage des Solarpotentialkatasters (sonnendach.ch) in einer UeO erachtet die Stadt hingegen als nicht zielführend, da dieses keine Neubauten, sondern die Eignung vorhandener Gebäudefassaden abbildet. Der Anregung kann nicht entsprochen werden. • Verweis auf die Stellungnahme zu den Eingaben des Grünen Bündnisses Bern P-3
0-1	<p>Privatperson</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es wird auf die Bedeutung und das Potential der neuen Ost-West-Aarequerung für die zukünftige Entwicklung Berns hingewiesen. Die Verbindung sei das wichtigste neue Element einer neuen Berner Infrastruktur. • Die Geschichte, Geschichtlichkeit und der Baubestand seien zu wenig berücksichtigt. • Die Stadt solle das Areal sichern und teilweise erwerben. Ziel müsse sein, einen Brückenkopf von gesamtstädtischer Bedeutung analog den historischen Berner Brückenköpfen Kornhausplatz und Casinoplatz zu entwickeln. Die Planung sei in diesem Sinne neu zu starten. 	<ul style="list-style-type: none"> • Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in einem separaten Projekt bearbeitet. • Verweis auf die Stellungnahme zu den Eingaben des Berner Heimatschutzes V-2. • Verweis auf die Stellungnahme zu den Eingaben des Berner Heimatschutzes V-2. Ergänzend: Mit dem geplanten Platz an der Wylerringstrasse/ Ecke Wylerstrasse entsteht bereits jetzt ein wichtiger Ankunftsort für das Areal selbst und ein öffentlicher Ort für das Quartier, der auch für einen möglichen Brückenkopf relevant sein kann. Der Anregung kann nicht entsprochen werden.

5. Fazit

Im Rahmen der Mitwirkungsaufgabe zur Planung Wylerringsstrasse 34, 36, 46 und 48 (Wifag-Areal) wurden 7 Mitwirkungseingaben eingereicht.

Die Eingaben stehen dem Projekt grundsätzlich positiv gegenüber. Sie beziehen sich vor allem auf folgende Themen:

- die Qualitätssicherung im weiteren Verfahren
- die Förderung der Biodiversität (Flächenversiegelung, naturnahe Lebensräume, Bepflanzung)
- die Reduktion des Parkplatzangebotes für Motorfahrzeuge
- den Anteil erneuerbarer Energien
- die Vorgabe von Solar- und Photovoltaikanlagen
- den Erhalt identitätsstiftender Elemente/ Denkmalschutz
- den Anteil preisgünstigen Wohnraums.

Die wesentlichen Anregungen sind bereits durch Vorgaben in der Test- und Masterplanung, aber auch durch Vereinbarungen mit der Grundeigentümerschaft in die Planung eingeflossen. Ein geringer Teil der Anregungen ist rechtlich nicht regel- bzw. umsetzbar.

Die Mitwirkungseingaben ziehen keine Anpassungen des Überbauungsplans, der dazugehörigen Vorschriften und des Erläuterungs- und Raumplanungsberichts zur Planung Wylerringsstrasse 34, 36, 46 und 48 (Wifag-Areal) gegenüber der Mitwirkungsaufgabe nach sich.

6. Anhang



Quartierkommission Stadtteil V
DIALOG Nordquartier
Postfach 143
3000 Bern 22
<http://dialognord.ch>
info@dialognord.ch

Stadtplanungsamt PRD SPA
Thilo Jennewein
Gabriele Niedoba
Zieglerstrasse 62
Postfach
3001 Bern

Per Mail:
Thilo.Jennewein@BERN.CH
Gabriele.Niedoba@BERN.CH

Bern, den 23.09.2021 / AGQ: DH

DIALOG Nordquartier | Mitwirkungsaufgabe Überbauungsordnung Wylerringstrasse 34, 36, 46 und 48 (WIFAG-Areal)

Frist: 26. August 2021 bis 24. September 2021

Sehr geehrter Herr Jennewein
Sehr geehrte Frau Niedoba
Sehr geehrte Damen und Herren

Für Ihren geschätzten Beitrag an der Vereinsversammlung des DIALOG Nordquartier vom 25. August 2021 bedanken wir uns bestens. Untenstehend entnehmen Sie unsere Anmerkungen.

Grundsätzliches zum Projekt und Prozess

Der DIALOG Nordquartier freut sich, dass dank einer privaten Initiative an der Wylerringstrasse im Berner Nordquartier ein ehemaliges Fabrikgelände durch eine zeitgemässe Überbauung für Menschen zum Leben, Wohnen, Arbeiten, Spielen und Flanieren nutzbar gemacht wird. Das Bestreben nach einer belebten Überbauung mit einer hohen Nutzungsdurchmischung ist sehr begrüssenswert.



Bei diesem neuen Quartierteil soll weitgehend auf Asphalt und Beton verzichtet werden, damit die Böden unversiegelt bleiben. Bäume sollen gepflanzt werden, deren Wurzeln sich im Boden ausbreiten dürfen. Dachflächen sollen teils begrünt, teils mit Solarzellen belegt werden. Wo Regenwasser nicht im Boden versickern kann, soll es gesammelt und wiederverwendet werden. Wo immer möglich sollen für Neubauten noch vorhandene Mauerteile früherer Bauten verwendet werden. Mit dem Erhalt von Zeitzeugen wird die Geschichte des Areals weitergestrickt und hat das Potenzial zu einem wichtigen Quartierteil zu werden. Diese Zielvorstellungen für eine Überbauung in unserem Quartier kann der DIALOG Nordquartier voll und ganz unterstützen.

Der DIALOG Nordquartier steht demzufolge dem Projekt und dem Transformationsprozess positiv gegenüber und freut sich auf ein belebendes Quartierstück. Seit Beginn der Projektentwicklung fühlt sich der DIALOG Nordquartier als ernstgenommener Akteur, dessen Anliegen berücksichtigt werden. Die Kommunikation und der Informationsfluss seitens Bauherrschaft und Stadt sind sehr begrüssenswert. Dieser Austausch muss in dieser Qualität zwingend weitergeführt werden.

Das Projekt wird vom DIALOG Nordquartier voll und ganz unterstützt. Folgende Inhalte der Überbauungsvorschriften sind jedoch zu überprüfen:

1) Etappierung

- Die Etappierungen sollen in Absprache mit dem Altersheim Wyler unter Einbezug des DIALOG Nordquartier erfolgen, um den Baustellenverkehr und die Baustellenlogistik möglichst quartierverträglich bewerkstelligen zu können. Der Sicherheit entlang der Schulwege ist dabei besonderes Augenmerk zu schenken.
- Es ist zu gewährleisten, dass das Projekt in drei zeitlich aufeinanderfolgenden Etappen realisiert wird, um die Aneignung durch die Quartierbewohner zu fördern und die belebenden Zwischennutzungen längst möglich zu erhalten.

2) Baulinien und Baubereiche; Art. 4

- «Die Konstruktion der Kranbahn ist – soweit statisch möglich – zu erhalten.» Falls dies nicht gegeben ist, soll die Kranbahn durch ein analoges, raumbildendes Freiraumelement ersetzt werden.

3) Qualitätssicherndes Verfahren; Art. 5

- Für jedes Bau Feld soll das Qualitätssichernde Verfahren mit offenen, anonymen Wettbewerben nach SIA 142 erfolgen. So kann eine grösstmögliche Bandbreite an innovativen und qualitativen Vorschlägen ausgelotet werden.
- Für jedes Wettbewerbsverfahren sind drei DIALOG Nordquartier-VertreterInnen in die Jury einzuladen
- Die Entwürfe der Verfahrensprogramme sollen dem DIALOG Nordquartier jeweils vorgängig zugestellt werden um Inputs/Ergänzungen seitens Quartier zu ermöglichen.



4) Freiraum; Art. 7

- Die bestehenden, im Plan markierten Bäume sind zwingend zu erhalten und nicht später nur «gleichwertig» zu ersetzen.

5) Erschliessung; Art. 11

- Für die Einstellhallenzufahrt ist privatrechtlich alles daran zu setzen, dass diese über die Wylerrasse erfolgen kann. Die Ein- und Zufahrt über die Wylerringstrasse ist zu verhindern.

6) Verkehr; Art. 12

- In Anbetracht der grossen Fläche für gewerblichen Nutzungen und 350 Wohnungen ist die Anzahl von 5 Besucherparkplätzen zu gering. Das führt dazu, dass die Besucher und Kunden auf die Parkplätze der blauen Zone in der unmittelbaren Nachbarschaft ausweichen. Es müssen zusätzliche, gut erreichbare Besucherparkplätze in der Einstellhalle angeboten werden. Diese zusätzlichen unterirdischen Parkplätze sind in den Vorschriften festzuhalten.
- Die Gesamtsumme der Parkplätze für Motorfahrzeuge (210 PP) ist zu hoch. Wir schlagen ein Maximum von 90 für Wohnnutzungen plus maximal 62 PP für Nichtwohnnutzungen vor, was total max. 152 PP ergibt. Für das Maximum der MIV-Fahrten pro Tag (durchschnittlicher Tagesverkehr) ergibt das 413 MIV-Fahrten pro Tag.

7) Energie; Art. 14

- Die Wärmegegewinnung mit min. 75% erneuerbarer Energie ist nach dem heutigen Stand der Technik zu tief angesetzt. Für ein Projekt mit dem Teaser «Ein zukunftsorientierter Quartier- teil entsteht!» ist ein Anteil von 90% angemessen – zumal die Möglichkeit eines Fernwärme- netzanschlusses diese Klausel aufhebt.

Generelle Ansprüche

- Die Transformation des WIFAG-Areals soll als Leuchtturmprojekt fungieren. In den vorliegen- den Überbauungsvorschriften ist der Innovationsgehalt verhalten. Daher sind die Wettbe- werbsprogramme der qualitätssichernden Verfahren entsprechend zu formulieren – der Spielraum für Unkonventionelles und Innovation soll bewusst offengehalten und ausgelotet werden.
- Die Mitwirkung und der Informationsfluss sind über alle Etappen bis hin zum Betrieb in der bisherigen Qualität weiterzuführen. Insbesondere die Baustellenlogistikkonzepte sind in en- ger Zusammenarbeit mit der Quartierbevölkerung zu entwickeln.
- Wünschenswert ist auch ein regelmässiger Austausch (Runder Tisch) zwischen Behörden, Ei- gentümerin, NutzerInnen und dem DIALOG Nordquartier, auch nach Fertigstellung der 3. Etappe. So können aufgetauchte Problempunkte bzw. Bedürfnisse ausgetauscht und Lö- sungen gemeinsam entwickelt werden.



Wir bedanken uns für die Gelegenheit Stellung nehmen zu dürfen, und danken im Voraus für die Berücksichtigung unserer Anliegen. Auf eine gute Zusammenarbeit und bestes Gelingen.

Freundliche Grüsse

Verena Näf
Präsidentin DIALOG Nordquartier

Nadine Sutter
Geschäftsleiterin

Anhänge: -
Kopien: -



BERNER HEIMATSCHUTZ
REGION BERN MITTELLAND

Postfach, 3001 Bern
www.heimatschutz-bernmittelland.ch
info@heimatschutz-bernmittelland.ch



Stadt Bern
Präsidialdirektion
Stadtplanungsamt
Zieglerstrasse 62
Postfach
3001 Bern

Bern, 24. September 2021

ÜO WIFAG-Areal, Wylerringstrasse Stadt Bern

Mitwirkungseingabe des Berner Heimatschutzes Region Bern-Mittelland

Baugesuch: Klicken Sie hier, um Text einzugeben.

Gemeinde: Klicken Sie hier, um Text einzugeben.

Adresse: Klicken Sie hier, um Text einzugeben.

Bauvorhaben: Klicken Sie hier, um Text einzugeben.

Sehr geehrte Damen und Herren

Vielen Dank für die Einladung für eine Stellungnahme zur Mitwirkungsauflage der Überbauungsordnung WIFAG-Areal und Wylerringstrasse, Bern. Die zur Verfügung gestandenen Unterlagen haben wir eingehend besichtigt und können Ihnen nachfolgend unsere Überlegungen in Form einer Mitwirkung wiedergeben.

1. Rahmenbedingungen

Ausgehend von einer städtebaulichen Idee mit nachfolgender Testplanung zur Arealplanung der ehemaligen Fabrikbauten der WIFAG und der Leinenweberei wurden neue Nutzungsanforderungen festgelegt.

Im Rahmen der bisherigen Verfahrensschritten wurde der Berner Heimatschutz nicht kontaktiert; er ist aber von sich selber auch nicht in Erscheinung getreten, da eine Diskussionsbasis nicht vorlag. Zudem war mit der städtischen Denkmalpflege die Sicherung zu den inventarisierten Objekten gewährleistet.

Der Berner Heimatschutz äussert sich hier nicht nur zu Objekten des Inventars, sondern auch zu bestehenden Strukturen und dem Weiterbauen von Vorhandenem.

Ausgehend von der Testplanung und der Wahl eines Projektvorschlages wurde die Absicht der Bauträgerschaft und der Stadt symbiotisch. «Abbruch und Neubau» war die These vor Beginn und ist die Synthese nach der Testplanung mit der Absolution einer zweifelhaften Jury.

Dabei gab es Alternativen, doch wurden diese bössartigerweise als Hirngespinnste abgetan.

Mit der Schmückung von Grünräumen und dem Erhalt von grotesken Bauteilen erfolgt ein Greenwashing sondergleichen. Unsägliche Mengen von Material werden entsorgt, CO2-intensive Neubauteile erstellt und die Möglichkeit einer Kreislaufwirtschaft unterbunden.

Einmal mehr können wir als Berner Heimatschutz nur den Kopf über das Verhalten der städtischen Behörde schütteln.

Ob in seiner architektonischen Gestalt bedeutend oder nicht: Vernichtet wird hier ohne Skrupel ein einmaliges Konglomerat, welches für die städtebauliche und gesellschaftliche Entwicklung prägend zeichnete. Die Geschichten vieler Generationen, die sich innerhalb des Areals zugetragen haben, werden einfach entsorgt.

Auch stellen sich uns Fragen hinsichtlich der gross angekündigten Nachhaltigkeit. Der Erhalt und das Weiterbauen wesentlicher Teile des Bestands ist machbar. Dies haben Vorschläge im Rahmen der vorgängigen Verfahren aufgezeigt.

Den Erhalt der inventarisierten Objekte begrüssen wir, wobei wir hinsichtlich der Baufeldererweiterung VIII noch viele Fragen haben.

Zu guter Letzt weiss die Stadt (Politik und Verwaltung) um die Idee einer neuen Brücke zum Areal Viererfeld. Während die Planung Viererfeld eine aufwärts-Kompatibilität aufzeigte, ist dies bei der vorliegenden Planung nicht gegeben. Zwar wird im Bericht der Verkehrsplanung (S. 8 und 9) auf den Nutzen dieser Brücke hingewiesen, doch welche Auswirkungen sie auf die angedachten Baufelder haben wird, bleibt ungeklärt. Vor einer Festlegung der Baufelder I und II ist daher zwingend eine Studie über den Flächen- und Raumbedarf der Brücke mit Brückenkopf zu erbringen. Die Schlussfolgerungen sind in die UeO zu integrieren.

Auf den Punkt gebracht:

> Wir fordern den Erhalt der WIFAG Hallen - soweit technisch machbar - und die Anpassung der Überbauungsordnung dahingehend. Die Anforderungen der Trägerschaften haben sich den Gegebenheiten unterzuordnen und nicht umgekehrt. Die Transformation mit einer hohen Dichte ist machbar!

> Die Berücksichtigung des Anschlusses an eine mögliche neue Brücke ist aufzuzeigen und in der Überbauungsordnung zu integrieren.

> Eine Umzonung in eine Mischzone erachten wir als vernünftig.

> Ziel und Zweck der Überbauungsordnung sind entsprechend den Bemerkungen anzupassen.

www.heimatschutz-bernmittelland.ch
info@heimatschutz-bernmittelland.ch

2

2. Festlegungen

Die im Rahmen der UeO festgelegten Artikel weisen auf ein Städtebaukonzept hin, das dem Verhalten auf grüner Wiese gleichkommt. Beispielhaft erwähnt wird die Festlegung eines Artikels zur Dachgestaltung mit dem Zwang zu Flachdach. Die übergrosse Zahl der Artikel ist ein Indiz für die schwache städtebauliche Planung.

Für den Berner Heimatschutz besonders stossend ist sodann Folgendes: Der Erläuterungsbericht spricht zwar von einer grundeigentümergebundenen Festlegung der erhaltenswerten Bauten. Im zugehörigen Überbauungsplan und besonders in den Vorschriften findet sich nichts davon! Es erscheint nur der Hinweis auf die übergeordnete Gesetzgebung des kantonalen Baugesetzes! Dies ist nicht akzeptabel. Der Schutzgrad gilt als bestätigt. Er muss zwingend als solcher in der UeO festgehalten werden, mit entsprechender rechtlicher Wirkung. Wir werden uns mit allen uns zur Verfügung stehenden Mitteln gegen eine Aufweichung der Verbindlichkeit zur Wehr setzen.

> Art. 17 ist so anzupassen: «Für die im Plan bezeichneten Baudenkmäler gilt ein Abbruchverbot. Zur Anwendung gelangt im Besonderen Art. 10b Abs. 2 BauG.»

Sollten Sie in Erwägung ziehen, das Wissen der Fachpersonen des Berner Heimatschutzes bei der weiteren Bearbeitung zu Rate zu ziehen, stehen diese Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse



Thomas Stettler
Berner Heimatschutz
Region Bern Mittelland
Präsident Bauberatung



Enrico Riva
Berner Heimatschutz
Region Bern Mittelland
Vorstand

Kopie:
Vorstand Regionalgruppe Bern Mittelland des Berner Heimatschutzes
Marina Cardinale, Bauberaterin Berner Heimatschutz
Martin Gsteiger, Berner Heimatschutz Region Bern Mittelland, Präsident Bau- und
Landschaftsberatung



Stadtplanungsamt Bern
Zieglerstrasse 62
Postfach
3001 Bern

per E-Mail:
stadtplanungsamt@bern.ch

Bern, 24. September 2021

Öffentliche Mitwirkung zur Überbauungsordnung Wylerringstrasse 34, 36, 46 und 48 (Wifag-Areal).

Stellungnahme der Regionalgruppe Bern des VCS Verkehrsclubs der Schweiz

Sehr geehrte Damen und Herren

Die Stadt Bern liegt in der Region, für die innerhalb des VCS Kanton Bern die Regionalgruppe Bern zuständig ist. Der Vorstand der VCS-Regionalgruppe Bern (nachfolgend VCS Region Bern genannt) bedankt sich für die Gelegenheit, zur Entwicklung des Wifag-Areals Stellung nehmen zu können. Wir werden uns ausschliesslich zu Themen mit Mobilitätsbezug äussern.

Grundsätzliches

Grundsätzlich begrüssen wir die Entwicklung des Wifag-Areals. Der VCS unterstützt die Siedlungsentwicklung nach innen und sieht darin eine wichtige Massnahme, um Kulturland zu schützen. Auch der geplanten durchmischten Nutzung stehen wir positiv gegenüber, da sie die Wege verkürzen und so die Umweltbelastung der Mobilität reduzieren kann.

Zum Inhalt der ÜO

Art. 12 Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder

Beim Meinen-Areal hat der VCS Region Bern angeregt, die Fahrtzahl über das Parkplatangebot zu regeln. Es zeigt sich immer wieder, wie schwierig es ist, das Verkehrsaufkommen zu plafonieren, wenn die Fahrtzahl und nicht die Anzahl Parkplätze als limitierender Faktor dient (siehe Bauhaus Niederwangen, Westside Brünnen etc.). Die Stadt hat sich aber trotzdem für eine Fahrtzahlbegrenzung und betriebliche Massnahmen entschieden. Entsprechend begrüssen wir, dass beim Wifag-Areal ein anderer Ansatz verfolgt wird und die Fahrtzahl über die Anzahl Parkplätze gesteuert werden soll.

Bei der Anzahl Parkplätze möchten wir den Gemeinderat aber an seine Versprechen aus dem Positionspapier «Erweiterter Handlungsplan Klima»¹ erinnern. Mit Massnahme 10 soll das Angebot privater Parkplätze eingedämmt werden und für neue Entwicklungen werden **maximal 0,2 PP/Wohnung** vorgegeben. Es ist für

VCS Verkehrs-Club der Schweiz

Regionalgruppe Bern
Bollwerk 35, 3011 Bern
Tel. 031 318 54 40
www.vcs-rgbern.ch, regionbern@vcs-be.ch



den VCS Region Bern nicht ersichtlich, wie und wieso der (unbegründete) Wunsch der Bauherren nach mehr Parkplätzen für Eigentumswohnungen dieses Ziel aushebeln sollte.

Antrag:

¹ Für den ganzen Wirkungsbereich sind maximal ~~490~~ ~~570~~ Fahrten (durchschnittlicher Tagesverkehr DTV, Anlieferungsverkehr nicht enthalten) zulässig. Es dürfen maximal ~~152~~ ~~210~~ Abstellplätze für Motorfahrzeuge erstellt werden.

² Mindestens 8 % der ~~152~~ ~~210~~ Abstellplätze sind ab der 1. Bauetappe für Carsharing zu reservieren

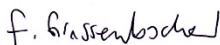
Begründung: Das Mobilitätskonzept zeigt auf, dass das Areal für den Fuss-, Velo- und öffentlichen Verkehr sehr gut erschlossen ist. Es ist entsprechend nicht nachvollziehbar, weshalb vom Grundsatz der 0,2 Parkplätze pro Wohnung abgewichen werden soll. Wird dieser Grundsatz angewendet, braucht es für den Wohnanteil nur 72 statt 130 Parkplätze und 220 statt 300 Fahrten. Auch für die Nicht-Wohnnutzungen ist das Minimum an Parkplätzen (80 gemäss Verkehrskonzept) vorzuschreiben.


Bei weniger privaten Parkplätzen wird das Bedürfnis für Carsharing zunehmen, womit die Zahl der Carsharing Parkplätze zu erhöhen ist.

Wir begrüssen hingegen die vorgesehenen Veloabstellplätze und die Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge.

Wir danken für die Berücksichtigung unserer Anregungen.

Mit freundlichen Grüssen


Franziska Grossenbacher
Präsidentin
VCS-Regionalgruppe Bern


Benjamin Zumbühl
Geschäftsführer
VCS-Regionalgruppe Bern

¹ http://www.bern.ch/mediencenter/medienmitteilungen/situell_pk1/2017-09-27-die-dien-klimaschutz-bern-schreibt-ueber-erweit



Stadtplanungsamt
Zieglerstrasse 62
Postfach
3001 Bern

Thema	Mitwirkungsaufgabe Überbauungsordnung Wifag-Areal
Stellungnahme	Grünliberale Partei der Stadt Bern 3001 Bern bern@grunliberale.ch www.bern.grunliberale.ch
Für Rückfragen	Michael Ruefer, GLP Stadt Bern, 079 272 51 04
Datum	13. September 2021

Mitwirkungsaufgabe Überbauungsordnung Wylerringstrasse 34, 36, 46 und 48 (Wifag-Areal) - Stellungnahme der glp Stadt Bern

Geschätzte Damen und Herren

Wir begrüßen es, dass wir uns im Rahmen der Mitwirkung zur Überbauungsordnung Wylerringstrasse 34, 36, 46 und 48 - auch als Wifag-Areal bekannt - äussern dürfen. Die Planung der Überbauung und Umnutzung der ehemaligen Maschinenfabrik Wifag ist im Quartier gut abgestützt und die Eigentümerin hat im Laufe der letzten Jahre - unter anderem mit einer Testplanung mit grosser öffentlicher Beteiligung - signalisiert, dass ihr die Anliegen der Bevölkerung wichtig sind. Für dieses gute Miteinander, das deutlich über das übliche Mass an Beteiligung hinausgeht, möchten wir unseren Dank und unsere Anerkennung aussprechen. Die nun vorgeschlagenen Bestimmungen in der Überbauungsordnung tragen diesen Überlegungen Rechnung. Insbesondere die durchmischte Nutzung zur Belebung des Quartiers möchten wir positiv hervorheben. Aus unserer Sicht ist das Projekt aber kein ökologischer Leuchtturm. Hier fehlt uns der Innovationsgehalt. Die glp Stadt Bern unterstützt die Überbauungsordnung, hat aber einige Vorbehalte und wünscht sich in den folgenden Punkten eine Anpassung:

- **Art. 2-3 Art und Mass der Nutzung**
Aus unserer Sicht liegt der Wohnanteil der Neuüberbauung an der oberen Grenze des Wünschbaren. Es ist bei der Vergabe der Erdgeschoss- und Gewerbeflächen darauf zu achten, dass nach Möglichkeit auch produzierendes Gewerbe in die Räumlichkeiten einziehen kann & dass Modelle angestrebt werden, in denen Quartierbewohner Geschäftsräume auf Platz mieten können. Auch ist dafür zu sorgen, dass soziale Infrastrukturen, wie KITAs angeboten werden. In der Stadt Bern entsteht derzeit sehr viel neuer Wohnraum. In den nächsten Jahren wird beispielsweise an der Wankdorffeldstrasse erneut sehr viel zusätzlicher Wohnraum geplant. Aus Marktsicht ist das zu begrüßen. Aus übergeordneter Sicht müssen wir aber sicherstellen, dass wir auch für wirtschaftliche Aktivitäten und öffentliche Nutzungen genügend Raum zur Verfügung stellen und dass die schnell wachsende Erschliessungsinfrastruktur für die Stadt Bern finanziell tragbar bleibt.
- **Art. 11 Erschliessung**
Für die Einstellhallenzufahrt ist privatrechtlich alles daran zu setzen, dass diese über die Wylerrstrasse erfolgen kann. Die Ein- und Zufahrt über die Wylerringstrasse ist zu verhindern.

- **Art. 12 Verkehr**
Wir erachten die Summe der Parkplätze für Motorfahrzeuge für dieses Leuchtturmprojekt als zu hoch. Es ist darauf hinzuwirken, dass die Eigentümerin, bzw. die Bauherrschaft freiwillig auf möglichst viele Parkplätze verzichten und so auch aus Mobilitäts- und Klimaverträglichkeitssicht ein Leuchtturmprojekt bauen. Wir erachten die kantonalen Vorschriften, selbst zum bewilligungspflichtigen "autoarmen" Bauen, heute als deutlich zu lasch.

Gemäss dem Positionspapier "Erweiterter Handlungsplan Klima" des Gemeinderats sollen für Neubauten maximal 0.2 Parkplätze geplant werden. Diese Vorschrift ist auch für Eigentumswohnungen durchzusetzen. Die Gesamtsumme der Parkplätze für Motorfahrzeuge (210 PP) ist zu hoch. Wir schlagen ein Maximum von 72 für Wohnnutzungen und ein Total von 152 PP vor. Für das Maximum der MIV-Fahrten gelten 220 Fahrten für Wohnnutzungen und 490 Fahrten pro Tag insgesamt (durchschnittlicher Tagesverkehr).

- **Energie Art. 14**
Wir anerkennen die guten Absichten, welche die Eigentümerschaft verfolgt, mit dem Ziel bei der Wärmegewinnung auf mindestens 75% erneuerbarer Energie zu setzen. Diese Quote ist aber nach dem heutigen Stand der Technik zu tief angesetzt. Für ein Projekt, das sich mit dem Slogan «Ein zukunftsorientierter Quartierteil entsteht!» anpreist, ist ein Anteil von 90% angemessen. Wir empfehlen darüber hinaus, Energie nicht nur im engsten Sinne des Energieverbrauchs des Gebäudes zu betrachten. In die Berechnungen soll auch der Energieverbrauch beim Bau einfließen.
- **Generelle Bemerkungen**
Wir möchten anregen, in der weiteren Planung den Innovationsgehalt des Projekts zu erhöhen. Zu prüfen sind aus unserer Sicht weitergehende, zukunftsweisende Ansätze: Etwa zirkuläres Bauen (Bauen ohne Abfall, re-use / wiederverwendbare Materialien), Überlegungen zu Mikroklima & Stadtnatur (Hitzeinseln vermeiden, angenehme Aufenthaltsqualität schaffen, Biodiversität fördern - Dachbegrünung statt Panels, auf versiegelte Flächen verzichten), innovative Abfallbewirtschaftung.

Wir freuen uns, wenn Sie unsere Anliegen bei der Weiterbearbeitung der Überbauungsordnung und der Begleitung des Projekts berücksichtigen können, und sind gespannt auf dessen Realisierung.

Freundliche Grüsse

glp Stadt Bern



FDP Die Liberalen Stadt Bern
Generalsekretariat
Neuengasse 20
CH-3011 Bern
T +41 (0)31 320 36 36
info@fdp-stadtbern.ch
www.fdp-stadtbern.ch

Bern, 23. September 2021

per E-Mail: stadtplanungsamt@bern.ch

Stadtplanungsamt Bern
Zieglerstrasse 62
Postfach
3001 Bern

Mitwirkung "Wifag-Areal"

Sehr geehrte Damen und Herren

Das Stadtplanungsamt lädt zur Mitwirkung ein. An dieser Stelle danken wir Ihnen für diese Möglichkeit.

Mit heutiger Eingabe ist die Frist vom 24. September 2021 für das Einreichen der Mitwirkung eingehalten. Die Eingabe erfolgt per E-Mail.

1. Grundsätzliches

Die FDP ist sehr erfreut, dass das Wifag-Areal durch eine neue Überbauung zum Wohnen, Arbeiten und Leben umgenutzt werden soll. Sehr erfreulich ist zudem, dass diese Überbauung auf einer privaten Initiative gründet. Selbstverständlich braucht es hierzu die Unterstützung Dritter wie auch der öffentlichen Hand für die Realisierung, aber in der Stadt Bern als privater Investor zu bauen, braucht einen gewissen Mut. Sofern dieses Projekt zum Vorzeigeprojekt wird, dann umso besser. Andere Städte wie bspw. Zürich und Luzern haben bereits aufgezeigt, dass man in Bahnhofs- und Gleisnähe attraktive Quartiere entwickeln kann.

Die jetzige Planung fügt sich sehr gut und natürlich ins Quartier ein, was wir befürworten. Vor dem Hintergrund der Klimaerwärmung unterstützen wir auch die Absicht, wonach 50% der Aussenräume unversiegelt bleiben sollen. Allenfalls wäre zu überlegen, ob die Fassaden entsprechend bepflanzt werden könnten, damit sich eine allfällige Erwärmung weniger auswirkt macht.

Das Areal soll zu je einem Drittel Eigentumswohnungen, Mietwohnungen zu marktgerechten Konditionen sowie preisgünstige Wohnungen umfassen. An einem solchen Standort würden durchaus mehr Eigentumswohnungen Abnehmer finden, aber politisch wäre das kaum durchsetzbar. Preisgünstiges Wohnen über diesem geplanten Drittel erachten wir als nicht sinnvoll und vor allem als abschreckendes Beispiel für spätere Investoren. Mit einem Drittel erachten wir das Soll als erfüllt an. Ein Anteil von 20% soll gewerbliche Nutzung ermöglichen. Allenfalls wäre es sinnvoll, diese Richtung Gleise zu legen, da Gewerbe weniger lärmempfindlich ist.

Seite 2

Sehr positiv sind wir auch hinsichtlich der beabsichtigten Energiegewinnung auf den Dächern, wobei nutzbare Dachterrassen auch ihren Reiz haben.....

Was die Erschliessung angeht, so erachten wir eine MIV Erschliessung über die Wylerringstrasse als optimal. Die Erschliessung über das Loreda Areal sehen wir als umständlich an. Im Weiteren soll über das Loreda Areal der Veloverkehr geführt werden.

Der Hinweis im Mobilitätskonzept auf die mögliche Realisierung Velobrücke (Verbindung Nordquartier – Länggasse) erachten wir nicht als ideal. Die Velobrücke hat das Potenzial das Areal zu "durchschneiden", was dem Charakter des Areals abträglich wäre. Zumindest wird das so im Plan suggeriert. Abgesehen davon ist die Velobrücke ein Politikum per se.

Die Stadt Bern rechnet mit einem durchschnittlichen Steuerertrag pro Jahr und Wohneinheit von CHF 6'300. Das ist sehr wenig. Interessant wäre hier ein Vergleich zu anderen Städten.

Unklarheit besteht unseres Erachtens in welchem Zeitrahmen die Bauetappen geplant sind. Zumindest haben wir nichts dergleichen in den Unterlagen gefunden.

Wir werden nicht müde darauf hinzuweisen, dass das STEK von Behörden für Behörden gemacht wurde und keinerlei politische Legitimität hat.

Folgende Inhalte der Überbauungsvorschriften bitten wir zu prüfen:

Art. 10 Abs. 4 UeV ("Nisthilfen")

Es stellt sich in der Tat die Frage, ob die UeV in einem solchen Detaillierungsgrad sinnvoll ist. Werden die Fassaden bspw. begrünt, werden sich sowieso entsprechende Vogelarten niederlassen. Gemäss UeV könnten sich nur 3 Arten von "Flieger" niederlassen und alle anderen müssten entfernt werden. Hier wäre eine allgemeine Formulierung sinnvoller oder u.E. könnte dieser Absatz ersatzlos gestrichen werden.

Art. 11 Abs. 3 ("Absperrungen")

Die Absperrungen dürfen unter keinen Umständen Blaulichtorganisationen behindern oder wenigstens die Möglichkeit bieten, dass diese die Absperrungen entfernen oder automatisch versenken können.

Art. 12 Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder

210 Abstellplätze für Motorfahrzeuge (unterirdisch) unterstützen wir. Für rund 800 Bewohner an einer solch gut erschlossenen Lage sollte diese Anzahl reichen. Was die Besucherparkplätze angeht, so ist fraglich, ob so wenige genügen. Die mit MIV anreisenden Besucher werden unweigerlich auf das Quartier ausweichen. Mindestens 10 Besucherparkplätze wäre realistischer (oberirdisch).

Wir haben allerdings unsere Zweifel, ob eine Planung von max. 570 Fahrten realistisch ist. Solche Planungen haben sich in der Vergangenheit als wenig exakt erwiesen.

Betreffend Carsharing wäre zu prüfen, ob bereits in unmittelbarer Nähe ein Angebot besteht.

Was die Fahrradabstellplätze angeht, wird ausgeführt, diese müssten sich in unmittelbarer Nähe des Hauseingangs befinden. Es scheint, dass Fahrradfahrer (inklusive e-Bikes,

Seite 3

Lastenvelos etc.) besonders "faul" bzw. "bequem" sind, was im Widerspruch zum Fortbewegungsmittel sowie "Lifestyle Velo" steht. Unseres Erachtens bestünde hier nun endlich die Gelegenheit auch etwas architektonisch Schönes und Stilvolles zu realisieren. Hauseingänge mit Velounterständen sind wenig ästhetisch. Was spricht dagegen etwas zu realisieren, was vielleicht 50m Weg bedeutet, aber ästhetisch und praktisch ist, statt viele "Veloinseln", wo nach wenigen Tagen das Chaos herrscht? Die neue Überbauung könnte auch in dieser Hinsicht ein Vorbild sein.

2. Fazit

Die FDP Stadt Bern unterstützt die Planung Wifag-Areal und hofft sehr, dass dieses Projekt zu einem Leuchtturmprojekt wird. Unklar ist für uns, in welchem Zeitrahmen die Bauetappen realisiert werden sollen.

Löblich finden wir die Wohnnutzungsaufteilung von je einem Drittel Eigentumswohnungen, Mitwohnungen zu Marktpreisen und preisgünstigem Wohnen sowie die 210 Abstellplätze für Autos. Bei rund 800 Bewohnern machen 210 Abstellplätze (unterirdisch) Sinn. Betreffend Besucherparkplätze empfehlen wir, diese Anzahl zu erhöhen. Auch haben wir unsere Zweifel was die prognostizierten Anzahl Fahrten angeht. Bis dato lagen solche Fahrtenprognosen oftmals falsch.

Wir danken Ihnen im Voraus für die Berücksichtigung unserer Anliegen.

Freundliche Grüsse

FDP.Die Liberalen Stadt Bern



Ursula Stöckli

Stadträtin



Dolores Dana

Stadträtin



Breitenrainstrasse 59 | Postfach | 3001 Bern | T 031 301 82 09 | info@gbbn.ch | www.gbbn.ch | PC-30-37923-6 | GB Bern – Sektion der Grünen Kanton Bern

Stadtplanungsamt Bern
Zieglerstrasse 62
Postfach
3001 Bern
Mail: stadtplanungsamt@bern.ch

Bern, 24. September 2021

Mitwirkungsaufgabe Überbauungsordnung Wylerringstrasse 34, 36, 46 und 48 (Wifag-Areal)

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir bedanken uns für die Möglichkeit, uns im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens zu titelerwähntem Geschäft äussern zu können.

Das Grüne Bündnis (GB) begrüsst, dass mit der vorliegenden Überbauungsordnung (UeO) die Voraussetzungen für ein belebtes und vielfältiges Quartier geschaffen werden sollen. Wir würden uns allerdings wünschen, dass der Fokus der zukünftigen Bewohnenden weg von den mittleren mehr zu den tiefen Einkommen verschoben würde. Auf die Erstellung von Eigentumswohnungen sollte verzichtet und ein Mix von 50% gemeinnützigen und 50% Mietwohnungen zu Marktpreisen angestrebt werden.

Das GB stellt nachfolgende Anträge zur Änderung bzw. Ergänzung der UeO:

Art. 7 Aussenraumgestaltung

5 Die Flächenversiegelung ausserhalb von Gebäuden ist auf das funktionale Minimum zu beschränken. Die Flächenversiegelung darf 40 % der Fläche des Grundstücksareals nicht überschreiten. und darf 50 % der Fläche des Grundstücksareals nicht überschreiten.

Begründung: Gemäss Erläuterungsbericht zur UeO wird der Versiegelungsgrad durch die Neubebauung sogar leicht erhöht. Dies widerspricht dem Ziel 1.3 des Biodiversitätskonzeptes der Stadt Bern, wonach der «Anteil unversiegelter Flächen, bezogen auf den heutigen Perimeter städtischer Siedlungsfläche, gleich gross bleiben soll.»

Art. 10 Biodiversität

1 Mindestens ~~15~~20% des gesamten Wirkungsbereichs sind als naturnahe Lebensräume auszugestalten und fachgerecht zu pflegen.



Breitenrainstrasse 59 | Postfach | 3001 Bern | T 031 301 82 09 | info@gbbn.ch | www.gbbn.ch | PC-30-37923-6 | GB Bern – Sektion der Grünen Kanton Bern

Begründung: Die 15% sind zu wenig ambitioniert. Laut Bundesamt für Umwelt ist der Zustand der Biodiversität in der Schweiz unbefriedigend. Die Hälfte der Lebensräume und ein Drittel der Arten sind bedroht. Es muss daher alles darangesetzt werden, die biologische Vielfalt zu fördern und zu stärken. Gemäss Ziel 1.1 des Biodiversitätskonzeptes der Stadt Bern sollen bis 2022 «17% der städtischen Siedlungsfläche (ohne Waldflächen und Landwirtschaftsgebiete) aus hochwertigen naturnahen und ökologisch sinnvoll vernetzten Flächen bestehen.» Damit dieser Wert über die ganze Stadt gesehen erreicht werden kann, muss in allen Arealen die neu gestaltet werden, eine möglichst grosse Fläche naturnah gestaltet werden.

Art. 10 Biodiversität

^{6 neu} Lichtemissionen durch künstlich erzeugtes Licht im Aussenraum sind auf das absolut notwendige Minimum zu begrenzen. Die Beleuchtung im Aussenraum richtet sich nach den «Richtlinien für die öffentliche Beleuchtung im Aussenraum» der Stadt Bern sowie der SIA 491 «Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum». Anwohnende sind bezüglich Lichtemissionen, die vom Innen- in den Aussenraum gelangen, zu sensibilisieren.

Begründung: Künstliches Licht während der Dunkelphasen verändert den Schlaf-Wach-Rhythmus des Menschen und beeinflusst u.a. die Ausschüttung des Schlafhormons Melatonin. Sämtliche Fledermäuse sowie die meisten Kleinraub- und Nagetiere sind nachtaktiv und werden durch künstliches Licht stark beeinflusst. Abend- und nachtaktive Insekten orientieren sich im Flug an der Abendsonne sowie am Mondlicht und fliegen daher oft bis zur völligen Erschöpfung künstliche Lichtquellen an, da sie nicht in der Lage sind, diese von den natürlichen Lichtquellen zu unterscheiden. Die Wirkung von Licht auf Pflanzen ist ebenfalls gut belegt: Bspw. werfen Bäume, die von Lampen direkt beleuchtet werden, das Laub im Herbst wegen der künstlichen Verlängerung des Tages später ab. Das zunehmende Eindringen von künstlichem Licht hat schliesslich auch Folgen für das natürliche Funktionieren ganzer Ökosysteme.

Art. 10 Biodiversität

^{7 neu} Für die Bepflanzung sind einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

Begründung: Einheimische Pflanzen dienen der Erhaltung des ökologischen Gleichgewichts - es werden Kleinlebensräume, Nahrungs- und Brutplätze sowie Verstecke für gefährdete Tier- und Insektenarten geschaffen, die nur einheimische Pflanzen bieten. Das leistet einen wichtigen Beitrag zur Erhaltung der Biodiversität.

Art. 12 Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder

¹ Für den ganzen Wirkungsbereich sind maximal ~~410~~570 Fahrten (durchschnittlicher Tagesverkehr DTV, Anlieferungsverkehr nicht enthalten) zulässig. Es dürfen maximal ~~152~~240 Abstellplätze für Motorfahrzeuge erstellt werden.

³ Mindestens ~~5~~8 der ~~140~~152 Abstellplätze sind ab der 1. Bauetappe für Carsharing zu reservieren



Breitenrainstrasse 59 | Postfach | 3001 Bern | T 031 301 82 09 | info@gbbern.ch |
www.gbbern.ch | PC-30-37923-6 | GB Bern – Sektion der Grünen Kanton Bern

Begründung: Das Mobilitätskonzept zeigt auf, dass das Areal für den Fuss-, Velo- und öffentlichen Verkehr sehr gut erschlossen ist. Es ist entsprechend nicht nachvollziehbar, weshalb vom Grundsatz der 0,2 Parkplätze pro Wohnung abgewichen werden soll. Wird dieser Grundsatz angewendet, braucht es für den Wohnanteil nur 72 Parkplätze und für die Nicht-Wohnnutzung 80 Parkplätze. Zudem sollte die Anzahl zulässige Fahrten auf 410 pro Tag reduziert werden. Bei weniger privaten Parkplätzen wird das Bedürfnis für Carsharing zunehmen, womit die Zahl der Carsharing Parkplätze zu erhöhen ist.

Art. 14 Energie

1 Wenn der zulässige Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser nicht mindestens 90% 75% mit erneuerbaren Energien gedeckt wird, besteht eine Anschlusspflicht an die Nah- oder Fernwärme,

Begründung: Damit die Klimaziele des Gemeinderates eingehalten werden können, muss in der ganzen Stadt möglichst ausschliesslich mit Erneuerbaren Energien geheizt werden. Ein Vorzeigeprojekt wie es auf dem Wifag Areal geplant ist, muss hier mit gutem Beispiel vorangehen.

² Auf den Dächern [...] und wo sinnvoll an den Fassaden sind Solar- und/oder Photovoltaikanlagen zu bauen, sofern sie sich, basierend auf den Berechnungen die das BFE dem Solarpotenzialkataster zugrunde legt, gut, sehr gut oder hervorragend für die Nutzung von Sonnenenergie eignen.

Begründung: "Wo sinnvoll" ist eine sehr vage Formulierung und kann dazu führen, dass keine PV-Anlage montiert wird, obwohl dies machbar wäre. Eine Präzisierung der Formulierung ist deshalb sinnvoll.

Art.18 Preisgünstiger Wohnraum

1 ~~Ein Drittel~~ Die Hälfte der GfO Wohnen ist als preisgünstiger Wohnraum zu erstellen und zu erhalten sowie dauerhaft in Kostenmiete zu vermieten.

Begründung: In der Stadt Bern mangelt es an preisgünstigen Wohnungen. In der Wohnstrategie setzt sich die Stadt zum Ziel, dass die Hälfte der bis 2030 in der Stadt Bern neu gebauten Wohnungen im preisgünstigen/gemeinnützigen Segment (Kostenmiete) entstehen soll. Dieses Ziel sollte auch auf dem Wifag-Areal umgesetzt werden.

Soziale Infrastruktur

Bei der Entwicklung/ Erbauung des Quartiers muss genügend soziale Infrastruktur eingeplant werden: Zu einem vielfältigen Quartier, in dem die Bewohner_innen nicht nur wohnen und schlafen, sondern auch gern leben, gehören Raum für Begegnungen (wie die vorgesehenen Gemeinschaftsräume, Plätze, aber auch gemeinsam genutzte Grün- und Gartenanlagen), soziokulturelle sowie Kinderbetreuungsangebote, z.B. in einem Quartiertreffpunkt.



Breitenrainstrasse 59 | Postfach | 3001 Bern | T 031 301 82 09 | info@gbbern.ch |
www.gbbern.ch | PC-30-37923-6 | GB Bern – Sektion der Grünen Kanton Bern

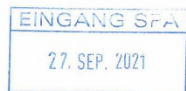
Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Anliegen und stehen bei Fragen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

i.V. Jelena Filipovic

Geschäftsführerin
Grünes Bündnis Bern (GB)

Eingabe 0-1:



Stadt Bern
Präsidialdirektion
Stadtplanungsamt
Zieglerstrasse 62
Postfach
3001 Bern

Öffentliche Mitwirkung Planungsvorlage Überbauungsordnung Wifag-Areal
26. August 2021 bis 24. September 2021

Mitwirkung Überbauungsordnung Wylerringstrasse 34, 36, 46 und 48 (Wifag-Areal)
Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren

Ich bedanke mich für die Organisation der Vernehmlassung zum Wifag-Areal-Planungsprozess und begrüsse die Möglichkeit mitzuwirken.

1. Situierung

Das Gebiet spannt sich zwischen dem topografischen Sporn mit Wylerpark SBB im Westen und der Leinenweberei im Osten auf. Es umfasst einen breiten Gürtel entlang der SBB-Hauptstrecke Bern-Zürich, welche als ÖV-Hauptschlagader zwischen der West- und Ostschweiz dient. Die zentrale Mitte dieses Gebiets ist die grosse Brache der ehemaligen eidgenössischen Waffenfabrik, welche von der Wylereggkreuzung (Basismetz) aus von der Wylersstrasse erschlossen wird.

Diese Mitte ist der einzige städtebaulich und topografisch plausible Startpunkt für die letzte noch fehlende innerstädtische Hochbrücke und Aarequerung im historisch gewachsenen Brückensystem der Stadt Bern zwischen Ost und West, Breitenrain und Länggasse, Ostermundigen und Bümpliz.

2. Bedeutung und Potential der neuen Ost-West-Aarequerung für die zukünftige Entwicklung Berns

Die mögliche Stadterweiterung Nordwest zwischen Europaplatz und Wankdorfcity umfasst Gebiete im Stöckacker, Güterbahnhof/Bremgartenfriedhof/ Insel, Muesmatt, Neufeld, Mittelfeld, Viererfeld und Wyler. Diese Stadterweiterungs- und Innenentwicklungsgebiete sind auf eine neue Ost-West-Erschliessung mit Hochbrückenverbindung als Katalysator ursächlich angewiesen. Der zu erwartende wirtschaftliche, kulturelle und soziale Mehrwert der Brücke als Trägerin der neuen innerstädtischen Mobilitätsfrequenz ist unbestritten und bewegt sich ökonomisch ausgedrückt in Milliardenhöhe und über einen sehr langen Zeitraum hinweg.

3. Klima – Ressourcen – Energiewende

Ohne das neue innerstädtische Element Viererfeldbrücke ist eine zukunftsgerichtete innerstädtische Mobilität in Bern im 21./22. Jahrhundert nicht möglich. Die innerstädtische Verbindung ist das wichtigste neue Element einer neuen Berner Infrastruktur der kurzen Wege, niedrigen Geschwindigkeiten und der raum-, zeit- und energieeffizienten urbanen Mobilität und die wichtigste Einzelmassnahme weg von einer radialen und hin zu einer netzförmigen Struktur des Berner Strassensystems. Die Folge eines Nichtbaus der Brückenverbindung wäre die Weiterverwendung des Nationalstrassenrings um Bern mit dem Y Grauholz-Felsenauviadukt-Bypass Ost für die Belange der innerstädtischen Mobilität. Der Bund plant Investitionen von über 5 Milliarden in dieses auf hohen fossilen Energieverbrauch ausgelegte Verkehrssystem.

4. Geschichtlichkeit und Baubestand

Die Geschichte, Geschichtlichkeit und der Baubestand im Gebiet werden in der zur Diskussion gestellten ÜO zu wenig berücksichtigt und zu wenig für die Fortschreibung der baulichen Entwicklung im Gebiet genutzt. Hier liegt ein enormes identifikatorisches Potential brach, dem die vorliegende ÜO in keiner Weise gerecht wird.

5. Zum Ziel der Planung

Die Stadt schreibt: „Auf dem Areal der ehemaligen Maschinenfabrik Wifag und der angrenzenden Leinenweberei soll ein neuer, durchmischter und zukunftsorientierter Quartierteil entstehen.“

Ich begrüsse dieses Ziel als Ausgangspunkt, bin aber überzeugt, dass es sich beim Gebiet um einen Perimeter von zentraler Bedeutung nicht nur auf Quartierstufe, sondern auf gesamtstädtischer Ebene handelt. Daher sehe ich die Stadt Bern in der Pflicht, das Ziel folgendermassen zu ergänzen:

Die strategisch wichtigen Teile des Areals sind umgehend planerisch durch die Stadt zu sichern. Sie sind teilweise durch die Stadt zu erwerben. Ziel ist, dass an diesem Ort eine Entwicklung zu einem Brückenkopf von gesamtstädtischer Bedeutung an einer neuen Viererfeldbrücke entstehen kann.

Die Szenografie, der öffentliche Raum, die umgebenden publikumsorientierten Nutzungen von gesamtstädtischer Ausstrahlung und die Dichte der Mobilität an diesem Ort sind kontinuierlich

zu entwickeln. Angestrebt wird langfristig eine urbane Ausstrahlung, Qualität und Dichte, wie sie die historischen Berner Brückenköpfe Kornhausplatz und Casinoplatz aufweisen.

6. Fazit zur aktuellen Planung

Das anzustrebende Ziel wird nicht erreicht. Die Planung berücksichtigt einseitig private Investorenabsichten und vernachlässigt das gesamtstädtische öffentliche städtebauliche Interesse in und an diesem Gebiet. Eine Weiterverfolgung der ÜO würde dem Interesse der Gesamtstadt und dem Bedürfnis der kommenden Generationen schaden.

Darum fordere ich:

Die Planung ist mit dem ergänzten Ziel als städtebauliche Aufgabe von gesamtstädtischer Bedeutung neu zu starten. Parallel und untergeordnet zu dieser städtebaulichen Planung sind die privaten Investoreninteressen der Grundeigentümer zu begrüssen, abzuholen und in den städtebaulichen Entwicklungsprozess produktiv zu integrieren.

7. Weiteres Vorgehen

Gerne beteilige ich mich im Rahmen meiner Möglichkeiten am oben vorgeschlagenen Neustart der städtebaulichen Weiterentwicklung des Gebiets.
Lanciert werden muss ein öffentlicher städtebaulicher Diskurs zur urbanen Weiterentwicklung im Gebiet Wifag, verstanden als zentralem Teil der Stadterweiterung zwischen ESP Wankdorf und ESP Europaplatz – und unter Einschluss des wichtigsten Katalysators im Gebiet, der neuen Viererfeld-Hochbrücke.

Mit freundlichen Grüssen



Bern, den 24. September 2021

Verfasser

Stadt Bern, Stadtplanungsamt
Zieglerstrasse 62
Postfach 3001 Bern

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

Bezugsquelle

Dieser Bericht kann bei obenstehender Adresse bezogen werden.

4103_WIFAG_MIWI-Bericht_ADI_20210923.docx