Stadt Bern
Präsidialdirektion

Stadtplanungsamt

Weyermannshaus West

Überbauungsordnung

Die Überbauungsordnung beinhaltet:
- Aufhebung des Nutzungszonenplans vom 08. Juni 1975
- Aufhebung des Baklassenplans vom 06. Dezember 1987
- Änderung Lärmempfindlichkeitsstufenplan vom 30. November 1995
- Ändern eines Überbauungsordnung Baulinienplan der Stadt Bern. Plan Nr. 1450/42 vom 10. Februar 2021, genehmigt am 29. September 2021 in Bereich Teilplan 5

Plan Nr. 1470/1 I I
Datum 13.09.2024
Masstab 1 : 1000

Stadtplanerin Jeanette Beck

Kataster	1470 / 597 von
Software	PC / VectorWorks
Plangrundlage	AV Ø Geoinformation Stadt Bern / Stand 13.07.2021
Datum	13.09.2024
Bearbeitung BPA	Tilla / kBü / kDo / RRa
Dateiname	0290_UeO_Weyermannshaus_West_RRa_20250106.vwx

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung:	03.07.2019 - 04.09.2019
Mitwirkungsbericht:	28.06.2022
Themenliste Vorprüfung / Bereinigungen:	14.06.2023 / 08.08.2024
Öffentliche Auflage:	-
Publikation auf ePublikation.ch:	-
Publikation im Amtsblatt:	-

Einsprachen:	-
Einsprachevorhandlung:	-
Erledigte Einsprachen:	-
Unerledigte Einsprachen:	-
Rechtsverwahrungen:	-

Gemeinderatsbeschluss Nr.:	-
Stadtratsbeschluss Nr.:	-
Beschlossen durch die Stimmberechtigten:	-
	Ja: -, Nein: -

Namens der Stadt Bern:

Die Stadtpräsidentin	**Die Stadtschreiberin**
Mariéke Kruit	Dr. Claudia Mannhart

Die Stadtschreiberin	**Die Stadtpräsidentin**
Dr. Claudia Mannhart	Mariéke Kruit

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Bern, den **Die Stadtschreiberin**
Dr. Claudia Mannhart

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

Stadt Bern

Stadtplanungsamt
Zieglerstrasse 62
Postfach 3001 Bern

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

Überbauungsordnung

Überbauungsvorschriften

1. Abschnitt: Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Wirkungsbereich, Verhältnis zur baurechtlichen Grundordnung

[1] Die Überbauungsordnung gilt für den im Überbauungsplan eingetragenen Wirkungsbereich.

[2] Der Nutzungszonenplan vom 8. Juni 1975, der Baklassenplan vom 6. Dezember 1987 und die Überbauungsordnung Baulinienplan vom 10. Februar 2021 werden im Wirkungsbereich der vorliegenden Überbauungsordnung aufgehoben. Der Lärmempfindlichkeitsstufenplan vom 30. November 1995 wird geändert.

[3] Die Überbauungsordnung gilt der baurechtlichen Grundordnung vor. Enthalten die Überbauungsvorschriften keine Regelung, gelten die Vorschriften der Bauordnung der Stadt Bern vom 24. September 2006[1] (Stand 28. März 2024).

2. Abschnitt: Bauten und Nutzungen

Art. 2 Art der Nutzung

[1] In den einzelnen Baubereichen oder Teilbaubereichen sind unter Vorbehalt der nachfolgenden Absätze alle Nutzungen zulässig, die mit den Empfindlichkeitsstufe ES III vereinbar sind.

[2] In den ersten Vollgeschossen sind im ganzen Wirkungsbereich insgesamt mindestens 50 % der Geschossfläche (GFl) für Nichtwohnnutzungen sowie für Wohn-Nebenräume, Abstellplätze für Fahrzeuge und technische Infrastruktureinrichtungen vorbehalten. Im ganzen Wirkungsbereich sind insgesamt mindestens 10 % der oberirdischen Geschossfläche (GFo) für Nichtwohnnutzungen vorbehalten.

[3] Artikel 16a BO (Stand 28. März 2024) kommt im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung nicht zur Anwendung.

[4] Im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist maximal eine grössere Detailhandelseinrichtung mit einer Verkaufsfläche zwischen 1000 und maximal 2000 m² GF zulässig, wobei diese nicht im Baubereich D.VI realisiert werden darf.

[5] Im Baubereich A.III sind Wohnnutzungen und vergleichbar empfindliche Nutzungen nicht zulässig.

[6] Im Baubereich D.VI sind nur Nutzungen gemäss Artikel 23 BO (Stand 28. März 2024) zulässig.

[7] Im Bereich für öffentliche Nutzungen «Quartierspielplatz» sind alle Arten von Spiel und Aufenthalt sowie sozialkulturellen Aktivitäten inkl. Nebennutzungen zulässig.

[8] Der Bereich für öffentliche Nutzungen «Grünraum» dient der Bevölkerung als Begegnungs-, Erholungs- und Rückzugsort.

Art. 3 Mass der Nutzung

[1] Für die einzelnen Bau- und Teilbaubereiche gelten die im Plan eingetragenen höchsten Punkte der Dachkonstruktion und das massgebenden Terrains sowie die im Plan eingetragenen Vollgeschosszahlen.

[2] In den Baubereichen A, B und C gilt eine maximale Nutzungsziffer von 96 000 m² GFo realisiert werden, in den Baubereichen D und E insgesamt maximal 79 500 m² GFo.

Art. 4 Baulinien, Baubereiche und Bauweise

[1] Die Baulinien begrenzen einen Baubereich. Sie gehen den allgemeinen Abstandsvorschriften vor.

[2] Teilbaubereichsgrenzen trennen Teilbaubereiche mit unterschiedlichen Festlegungen.

[3] Vorspringende Gebäudeteile bis zu einer Tiefe von 2.50 m auf maximal zwei Drittteln des zugehörigen Fassadenabschnitts sind über die Baulinien hinaus zulässig. In den im Plan bezeichneten Bereichen für vorspringende Gebäudeteile sind sie auf der gesamten Länge des zugehörigen Fassadenabschnitts zulässig.

[4] Innerhalb der im Überbauungsplan bezeichneten Bereiche sind Passerellenbauten bis zu einer Breite von maximal 10 m und einer Höhe von maximal 6 m zulässig. Die Passerellen dienen der Erschliessung (Verkehrsfläche) und dem Aufenthalt.

[5] Die lichte Höhe über den Verkehrsflächen muss mindestens 4.50 m betragen.

[6] In den im Plan bezeichneten Bereichen für Hauptaufenthalte sind ein- oder zweigeschossige vorspringende geschlossene Gebäudeteile und Anbauten über die Baulinie hinaus zulässig.

[7] Unterirdische Bauten sind auf der ganzen Fassadenlänge über die Baulinie hinaus bis zu einer Breite von 6 m zulässig, sofern sie nicht in die Gelände/Strassengrenze angeglichen werden müssen. Zusätzlich ist je eine unterirdische Verbindung der Baubereiche A.I, A.II und B.II sowie der Baubereiche D.III, D.IV, D.V und D.VI zulässig, sofern dadurch die Pflanzung von Bäumen nach Artikel 8 Absatz 5 nicht verunmöglicht wird.

[8] In den Baubereichen C.III und C.IV sind insgesamt zwei separate nicht zusammengebaute Gebäude zu erstellen mit einem Durchgangsabschnitt von mindestens 5 m Breite.

[9] Für die Erschliessung des Baubereichs B.III und der Baubereiche C.II und C.III sind ausserlegende Erschliessungen (Erschliessungsstrom) mit einer Grundfläche von maximal 30 m² respektive 65 m² und einer Höhe von maximal 48 m respektive 29 m ausserhalb der Baubereiche zulässig. Sofern eine ausserlegende Erschliessung in der Grünfläche zwischen den Baubereichen C.II und C.III zu liegen kommt, ist sie auf das funktionale Minimum zu beschränken. Im Baubereich B.III ist zudem ab dem 4. Vollgeschoss bzw. oberhalb des Bestandesgebäudes eine ausserlegende Erschliessung (Laubengang) bis 3.50 m über die Baulinien hinaus zulässig.

[10] Der Baubereich B.IV darf – unter Beibehaltung seiner Aussermasse – innerhalb des Baubereichs B.II um maximal 5 m in östlicher oder westlicher Richtung verschoben werden.

[11] Fahrradabstellplätze in offenen und geschlossenen Anlagen (Bikeselfe) sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig (ausser im Bereich der grösseren Spielfläche), sofern sie nicht die Qualität der Spielplatz- und Aufenthaltsflächen beeinträchtigen. Das Mass für überdachte Veloabstellplätze richtet sich nach Artikel 35 BO. Die Grundfläche von geschlossenen Anlagen beträgt maximal 75 m², die Höhe maximal 25 m.

Art. 5 Höhen und Geschosse

[1] Bis zu der im Plan eingetragenen Höhenkote für Vollgeschosse (gemessen inkl. Brüstung und Abstürzsicherung) auf der Dachfläche sind Vollgeschosse zulässig. Darüber sind bis zum festgelegten höchsten Punkt der Dachkonstruktion bewohnte und unbewohnte Aufbauten zulässig, deren Fussabdruck maximal bis zu einem Drittel der GF des letzten darunterliegenden Vollgeschosses betragen darf. Sofern keine Höhenkoten für Vollgeschosse angegeben werden, dürfen alle Geschosse bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion als Vollgeschosse ausgebildet werden.

[2] Oberhalb von 30 m Gebäudehöhe sind Aufbauten nur innerhalb der vorgegebenen Silhouette (Schräge 45 °) gemäss Schema «Gebäudehöhe und Aufbauten ab 30 m» zulässig. Sofern nicht ein Standardbrandschutzkonzept zur Anwendung kommt, ist für Aufbauten oberhalb von 30 m Gesamthöhe von dem Baubewilligungsverfahren mit der zuständigen Brandschutzbehörde ein objektspezifisches Brandschutzkonzept abzustimmen.

[3] Die lichte Höhe der Vollgeschosse beträgt in den einzelnen Baubereichen (inkl. Teilbaubereiche) mindestens (siehe auch hinweisendes Schema Geschosshöhen):

Baubereiche	*Lichte Höhe*
A.I, B.I, B.IV, C.I, C.II, C.IV, D.V, E.I, E.IV	- 1. und 2. Vollgeschoss zusammengerechnet: 8.00 m (exkl. Deckenstärke)
A.II, B.III, D.VI, E.II	- 1. Vollgeschoss: 5.00 m - 2. bis 4. Vollgeschoss: 3.00 m
C.III, D.III, D.IV	- 1. Vollgeschoss: 5.00 m - Weitere Vollgeschosse: 3.00 m

[4] Der Einbau von Galerien sowie herunterhängende Decken für Installationen, Akustik etc. sind zulässig. Bei Terrassenvorsprüngen sind die Fassadenflächen maximal die vorgeschriebene lichte Höhe im 1. Vollgeschoss nicht durchgehend eingehalten werden (siehe hinweisendes Schema Geschosshöhen). Sie gelten mindestens dort, wo die EG-Kote um weniger als 50 cm vom massgebenden Terrain abweicht.

3. Abschnitt: Gestaltung der Bauten

Art. 6 Allgemeine Gestaltungsgrundsätze

[1] Bei einer etappenweisen Realisierung der Baubereiche sind die wesentlichen Gestaltungsmerkmale, insbesondere Bauvolumen, Material und Farbe der einzelnen Bauten und Etappen aufeinander abzustimmen. Sie müssen sich in die Gesamtüberbauung einfügen.

[2] Zur Sicherung der städtebaulichen Qualität und zur Beurteilung der Vereinbarkeit mit der Idee der Planung des Masterplans zur Arealentwicklung Weyermannshaus West (Stand 3. März 2022) wird ein Begleitgremium geschaffen. Das Begleitgremium besteht die Planungsbehörde, die Grundeigentümerschaft und Gremien qualitätssichernder Verfahren in der Umsetzung der einzelnen Bauvorhaben inkl. Aussenraum.

[3] Für die Baubereiche A.II, B.III, D.VII und E.II muss ein qualitätssicherndes Verfahren gemäss Artikel 99a Bauverordnung vom 6. März 1985[2] (Stand 1. März 2024) durchgeführt werden.

[4] Von den gesetzlichen Bleichantungswerten dürf innerhalb des Wirkungsbereiche aus städtebaulichen Gründen abgewichen werden (zentralörtliche Lage). Zulässig ist eine Verdoppelung der Werte gemäss Artikel 22 Absatz 2 Bauv[3] (Stand 1. Mai 2024). In Bereichen, die stärker von Beschattung betroffen sind, ist Wohnnutzung gestattet, sofern die betroffenen Räume nachweislich durch Fenster belüftet werden, die nicht von einer höheren Beschattung betroffen sind.

[5] In Innerhöfen ist eine ausreichende Durchlüftung sicherzustellen.

[6] Im Bereich für öffentliche Nutzungen «Grünraum» ist die Erstellung für die Nutzung als Begegnungs-, Erholungs- und Rückzugsort vorbehalten Erschliessung und Möblierung zulässig.

[7] Bei der Materialwahl der Gebäude sind angemessen zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

[8] Bei Fassaden mit einer Fensterfläche von unter 10 % ist – sofern technisch möglich und sinnvoll – eine begrünbedunene, vertikale Begrünung vorzusehen. Rankhilfen dürfen ausserhalb der Baubereiche angebracht werden.

Art. 7 Dachgestaltung

[1] Für Hauptgebäude, An- und Aufbauten sind flache und geneigte Dächer zulässig.

[2] Die Flachdächer von Neubauten sind bereitzustellen und zugänglich zu gestalten sowie mit einer extensiven oder intensiven Dachbegrünung und mit Substrat in unterschiedlicher Zusammensetzung und in variierender Stärke (mindestens 10 cm) zu versehen, soweit sie nicht für technisch bedingte Dachaufbauten genutzt werden. Anlagen zur Energiegewinnung sind mit einer Dachbegrünung zu kombinieren.

[3] Die Flachdächer von Neubauten sind mit einem Retentionsvolumen und einer Abflussverzögerung auszustatten. Die Dachgestaltung ist auf die wechselfeuchten Bedingungen auszurichten.

4. Abschnitt: Aussenraum

Art. 8 Umgebungsgestaltung und Typologie der Aussenräume

[1] Es sind räumlich unterschiedliche und nutzungsoffene Aussenräume zu schaffen. Die Gestaltung und Ausstattung der Aussenräume muss in Kombination mit den Erschliessungsanlagen auf die angrenzenden Nutzungen der ersten Vollgeschosse abgestimmt sein. Die Aussenräume sind mit natürlichen Elementen so auszugestalten, dass sie eine ungestörte Wegbeziehung Weyigasse/Petzi-Strukturpark im gesamten Areal bilden.

[2] Am dem im Plan bezeichneten Platz 3 ist ein Quartierplatz zu realisieren und zu erhalten. Der Quartierplatz dient als Begegnungsort für die Quartierbevölkerung und als Kulturveranstaltungsort und darf nicht eingeferchtet werden. Die weiteren Plätze im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung dienen dem Aufenthalt, dem Spiel und der Erschliessung. Die Erstellung der hierfür notwendigen Anlagen, Möblierung und Bepflanzung ist zulässig.

[3] Auf den Plätzen und im Begegnungsbereich sind provisorische Bauten und alle Arten von befristeten Nutzungen bis zu einer Dauer von maximal 5 Jahren zulässig, wobei das Begleitgremium gemäss Artikel 6 Absatz 2 für Nutzungen von über sechs Monaten vorgängig zuzustimmen hat. Die Grundfläche von provisorischen Bauten beträgt maximal 500 m², die Höhe maximal 25 m.

[4] Die Grünfläche dient dem Spiel und Aufenthalt. Dauerhafte oberirdische Bauten dürfen nicht erstellt werden (vorbehältlich Artikel 4 Absatz 9, Satz 2). Der private Aussenraum dient dem Aufenthalt der Bewohnenden und ist als Garten mit Pflanzen und Bäumen zu fördern. Eine von Artikel 11 BO zu gestalten. Im Bereich für Zugang zur Personenunterführung ist eine überdachte Rampe vorgesehen.

[5] Im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist mindestens die nachfolgende Anzahl Bäume zu pflanzen. Die Pflanzungen werden als Ersatzpflanzungen gemäss Artikel 9 Baumschutzreglement der Stadt Bern vom 7. Juni 1989[4] angerechnet. Die Standorte für die Neupflanzungen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.

a. Auf den bezeichneten Plätzen sind mindestens die folgenden standortgerechten Bäume zu pflanzen:
1: B mittel- bis grosskronige Bäume. 2: 3 mittel- bis grosskronige Bäume. 3: 6 mittel- bis grosskronige Bäume. 4: 12 mittel- bis grosskronige Bäume.

b. In den weiteren Aussenräumen – das heisst Begegnungsbereiche, Innenhöfe, Grünflächen und weitere Plätze – sind insgesamt mindestens 50 standortgerechte Bäume zu pflanzen, davon mindestens 30 mittel- bis grosskronige.

c. Die Innenhöfe der Gebäude sind angemessen zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

[6] 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 1.50 m inklusive allfälliger Rigolen-Schicht für Wegetationsfähiges Substrat vorzusehen sowie die ausreichende Wasserversorgung der Vegetation sicherzustellen.

[7] Bis spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der einzelnen Gebäude (Vollendung der Baubereichs gemäss Artikel 47a Absatz 1 Baubewilligungsdekret von 22. März 1994[5]) sind die angrenzende Umgebungsgestaltung inkl. Pflanzungen sowie die Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze hgl. Artikel 9 umzusetzen. In begründeten Fällen kann von dieser Frist abgewichen werden. Der Perimeter für die je Gebäude zu realisierende Umgebungsgestaltung wird durch das Begleitgremium gemäss Artikel 6 Absatz 2 festgelegt.

Art. 9 Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze und grössere Spielfläche

[1] Der Nachweis der erforderlichen Mindestflächen für Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze gemäss Artikel 15 Baugesetz vom 9. Juni 1985[6] (Stand 1. April 2024) und Artikel 44 ff Bauv[7] (Stand 1. Mai 2024) hat für jedes Baugesuch separat zu erfolgen. Die einzelnen Flächen dürfen grundsätzlich nur je einmal angerechnet werden.

[2] An dem im Plan bezeichneten Ort ist eine zusammenhängende grössere Spielfläche mit einer Mindestfläche von 600 m² zu realisieren und zu erhalten. Die grössere Spielfläche ist spätestens ein Jahr nach Erstbezug der ersten 20 Familienwohnungen fertig zu stellen. Sofern des aufgrund der etappenten Umsetzung der Areälentwicklung sinnvoll ist, kann die grössere Spielfläche durch ein befristetes Provisorium (erforderliche Grösse gemäss Artikel 46 Absatz 2 BauV) an einem anderen Ort innerhalb des Wirkungsbereichs realisiert werden, bis sie an dem im Überbauungsplan festgelegten Ort umgesetzt wird.

Art. 10 Versickerung

[1] Die Flächenversiegelung ist auf das funktional und betrieblich notwendige Mass zu beschränken. Parkplätze lauscgemmen hindernisfreie ausgestaltenden Parkplätzen sind zugelassen.

[2] Das im Wirkungsbereich anfallende Regenwasser ist vollständig innerhalb des Wirkungsbereichs zu verdunsten, zurückzuhalten oder zu versickern. Falls aus geographischen Gründen, aufgrund von bestehenden Unterniveauzonen und Hochbauten oder aus Gründen von vorhandenen Altlasten eine Versickerung nicht möglich ist, ist eine Ausnahme Retention des Oberflächenwassers und verzögerte Ableitung in die Regenabwasserkanalisation vorzusehen.

Art. 11 Biodiversität und Naturschutzobjekt

[1] Mindestens 15 % des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung sind als natumaher Lebensraum auszugestalten und fachgerecht zu pflegen. Für die Ausgestaltung und Pflege gilt der «Schlüssel zur Bewertung naturnaher Lebensräume» aus dem «Handbuch auf Ratgeber Biodiversität in der Stadt Bern» (Stand Mai 2014). Die naturnahen Lebensräume müssen so angelegt werden, dass die ökologische Vernetzung mit der Nachbarschaft sichergestellt werden kann. Bei jeder Bauetappe ist die Lebensraum-Bilanz naturnaher Lebensräume und die ökologische Vernetzung im gesamten Areal nachzuweisen.

[2] Invasive Neophyten sind dauerhaft und fachgerecht gemäss den Angaben von Stadtgrün Bern zu entfernen und zu entsorgen. Die Pflanzung invasiver Neophyten ist nicht zulässig.

[3] Die zu rodende Wildhecke auf der Parzelle Gbbl/Nr. 6294/0 (südlich des Gebäudes Zeglelackerstrasse 7d) ist einer Fläche von 400 m² pro Hecke qualitätsgleichwertig und quantitativ mit einem Faktor von 1.25 innerhalb der im Überbauungsplan bezeichneten Bereiche ersetzt werden.

[4] Der im Überbauungsplan festgelegte Freihaltebereich Stadtbach dient der Freihaltung des Raums zur Öffnung und Umlegung des Stadtbachs im Sinne eines Gewässerentwicklungsraums. Er ist möglichst als naturnaher Lebensraum für eine vielfältige Tier- und Pflanzenwelt auszugestalten. Die Zugänglichkeit für den Unterhalt des Stadtbachs ist sicherzustellen.

5. Abschnitt: Erschliessung und Energie

Art. 12 Erschliessungsanlagen

[1] Es sind die im Überbauungsplan festgelegten Erschliessungsanlagen zu erhalten, umzugestalten oder zu erstellen.

[2] Dort wo Erschliessungen 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 1.50 m inklusive allfälliger Rigolen-Schicht für Wegetationsfähiges Substrat vorzusehen sowie die ausreichende Wasserversorgung der Vegetation sicherzustellen.

[3] Bis spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der einzelnen Gebäude (Vollendung der Baubereichs gemäss Artikel 47a Absatz 1 Baubewilligungsdekret von 22. März 1994[5]) sind die angrenzende Umgebungsgestaltung inkl. Pflanzungen sowie die Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze hgl. Artikel 9 umzusetzen. In begründeten Fällen kann von dieser Frist abgewichen werden. Der Perimeter für die je Gebäude zu realisierende Umgebungsgestaltung wird durch das Begleitgremium gemäss Artikel 6 Absatz 2 festgelegt.

[4] Die Erschliessung der einzelnen Baubereiche und Bauten bestehend und neu muss in jeder Etappe gewährleistet sein. Die Erschliessungsanlagen und die Werkleitungen werden so vorgesehen und oder gleichzeitig mit der Realisierung des jeweiligen Baubereichs hergestellt und erstellt, mindestens soweit sie für die Erschliessung des Baubereichs und die bestehende und die nach Überbauungsordnung geplante Überbauung notwendig sind.

Art. 13 Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder

[1] Pro Wohneinheit beträgt die Bandbreite 0 bis 0.35 Abstellplätze für Motorfahrzeuge. Pro 100 m² GFo für Anbietnutzung beträgt die Bandbreite 0 bis 0.85 Abstellplätze für Motorfahrzeuge. Dabei ist jeweils mindestens eine minimale Anzahl Abstellplätze gemäss Artikel 54a Absatz 3 BauV zu erstellen. Insgesamt dürfen im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung maximal 95 Abstellplätze oberirdisch neu erstellt werden. Oberirdisches Parkplätze sind zulässig im Begegnungsbereich und entlang der Detailerschliessung.

[2] Sofern in einer Bauetappe nicht alle zulässigen Abstellplätze realisiert werden, können sie in einer anderen Bauetappe bewilligt werden. Vorgängig für eine nachfolgende Überbauung realisiert werden. Hierzu muss die Grundeigentümerschaft vorgängig die Übertragung auf ein anderes Grundstück vereinbart und im Grundbuch eingetragen haben.

[3] Mindestens 10 % der oberirdischen Abstellplätze sind für Carsharing zu reservieren. Die Infrastrukturen für Elektrofahrzeuge sind vorzusehen.

[4] Bei Wohnnutzungen sind für Wohnungen mit weniger als 3 1/2 Zimmer pro Zimmer mindestens ein privater Fahrradabstellplatz und für Wohnungen mit 3 1/2 und mehr Zimmern pro Zimmer mindestens 1.5 Fahrradabstellplätze vorzusehen.

[5] Für die Anzahl Fahrradabstellplätze zur Nichtwohnnutzung gilt die VSS Norm SN 640 065 «Parkieren – Bedarfsermittlung und Standortwahl von Velopark»(Version 2019).

[6] Die Fahrradabstellplätze sind zeitgemäss auszurüsten und müssen in der Regel fahrend erreichbar sein.

Art. 14 Ver- und Entsorgung

[1] Der im Plan bezeichnete oberirdische Mischabwasserkanal gilt als Basiserschliessung. Die übrigen Öffentlichen Werkleitungen gelten als Detailerschliessung.

[2] Der Mischabwasserkanal in den Beufeldern C muss verlegt werden, sobald es die Areälentwicklung erfordert. Der im Überbauungsplan bezeichnete Kordor für Werkleitungen ist für die Verlegung von Werkleitungen vorgesehen. Müssen oberirdische Werkleitungen verlegt werden, trägt die jeweilige Bauherrschaft die daraus entstehenden Kosten unter Anrechnung der dem Gemeinwesen erwachsenden Vorteile in Bezug auf die Abflusskapazität.

[3] Für die Entsorgung von Kehricht und Papier/Karton von Haushalten und Kleingewerbe sind Unterflursammelstellen (Hauskehricht) vorzusehen. Deren Standorte sind im Überbauungsplan bezeichnet.

[4] Für die Entsorgung von Grüngut sowie von Kehricht und Papier/Karton aus grösseren Gewerbebetrieben sind die entsprechenden Flächen für Containerstandplätze zum Sammeln sowie zur Bereitstellung der Container zum Leeren vorzusehen. Der Bereitstellungsplatz muss für die Kehrichtabfuhr gut erreichbar sein.

[5] An dem im Plan bezeichneten Ort ist eine unterirdische Quartierentsorgungsstelle vorzusehen.

[6] Wenn die Voraussetzungen von Absatz 1 gegeben sind, gilt die Anschlusspflicht auch für bestehende Gebäude, deren Heizung oder zentrale Anlage zur Warmwasserbereitung zu ersetzen Teilen ersetzt wird.

[7] Die gewichtete Gesamtenergieeffizienz von Neubauten muss den kantonal vorgegebenen Grenzwert gemäss Anhang 7 Kantonale Energieverordnung vom 26. October 2011[1] um 10 % unterschreiten. Es darf eine gemeinsame gewichtete Gesamtenergieeffizienz über mehrere Gebäude respektive Baubereiche nachgewiesen werden. Wird nicht gemeinsam gerechnet, muss jeder einzelne Neubau den kantonalen Grenzwert um diesen Prozentwert unterschreiten.

[8] Absatz 3 gilt nicht für Gebäude und Baubereiche, die mit Minergie-P oder nach SGNI (DGNB) oder als Minergie-Areal oder SNBS-Areal zertifiziert werden. Mit dem Baugesuch ist eine Planungserklärung zwischen den Gesuchstellenden und der Gemeinde einzureichen, in der die Modalitäten für die Zertifizierung und Rezertifizierung festgelegt sind.

[9] Artikel 16b Absatz 3 BO (Stand 28. März 2024) kann im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung nicht anwendbar.

6. Abschnitt: Schlussbestimmungen

Art. 20 Inkrafttreten

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

Hinweise

- Der Gemeinderat hat den Mobilitätskonzept «Areälentwicklung Weyermannshaus West» vom 14. Mai 2024 mit Gemeinderatsbeschluss Nr. 2024-1826 zur Kenntnis genommen.
- Zwischen den Grundeigentümerinnen und der Stadt Bern ist am 10. Oktober 2024 ein Infrastrukturvertrag abgeschlossen worden.
- Es liegt eine Vereinbarung zum preisgünstigen Wohnraum vom 28. November 2024 vor.
- Masterplan zur Areälentwicklung Weyermannshaus West vom 3. März 2022

[1] BO, SSSB 721.1

[2] BauV, BSG 721.1
[3] BSnR, SSSB 721.0

[4] KEnG, BSG 741.11
[5] BB Bekd A
[6] WPV, SR 842.1

[1] Der Begegnungsbereich inklusive Zugänge dient der Begegnung, dem Aufenthalt sowie dem Fuss- und Veloverkehr und soweit dadurch dem motorisierten Individualverkehr inkl. Vorfahrten, Anlieferungen etc. Bestehende Rampen zur Erschliessung von Einstellhallen und Lagen/Ueberbrückungen dürfen erneuert und den Bedürfnissen entsprechend verbreitert resp. verlängert werden.

[2] Sämtliche Erschliessungsanlagen, die dem Motorfahrzeugverkehr dienen, sind mindestens so zu dimensionieren und zu betreiben, dass eine Durchfahrt eines Leiterzuges oder Lastwagens gemäss geometrisch möglich ist.Schleppkurven gemäss VSS Norm SN 640 271a «Kontrolle der Befahrbarkeit» (Version 2019), die erforderlichen Flächen für die Feuerwehr jederzeit zur Verfügung stehen (gemäss FKS-Richtlinie für Feuerwehrzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen (Version 2015)) und die erforderlichen Schwellwerte (gemäss VSS Norm SN 640 273a «Querhindernisse in Knoten in einer Ebene» (Version 2019)) eingehalten werden.

[3] Die Erschliessung der einzelnen Baubereiche und Bauten bestehend und neu muss in jeder Etappe gewährleistet sein. Die Erschliessungsanlagen und die Werkleitungen werden so vorgesehen und oder gleichzeitig mit der Realisierung des jeweiligen Baubereichs hergestellt und erstellt, mindestens soweit sie für die Erschliessung des Baubereichs und die bestehende und die nach Überbauungsordnung geplante Überbauung notwendig sind.

[4] Die Erschliessung der einzelnen Baubereiche und Bauten bestehend und neu muss in jeder Etappe gewährleistet sein. Die Erschliessungsanlagen und die Werkleitungen werden so vorgesehen und oder gleichzeitig mit der Realisierung des jeweiligen Baubereichs hergestellt und erstellt, mindestens soweit sie für die Erschliessung des Baubereichs und die bestehende und die nach Überbauungsordnung geplante Überbauung notwendig sind.

[5] Der preisgünstige und gemeinnützige Wohnraum und dessen Vermietung in Kostenmiete werden im Grundbuch angemerkt.

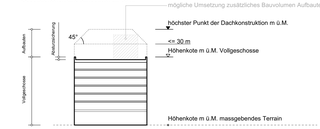
[6] Kostenmiete ist gegeben, wenn bei der Kalkulation der Mietzinssumme nur die Kosten für Verzinsung von Kapital und Land bzw. Baurechtszins, Amortisationen, Abschreibungen, Rückstellungen, Verwaltung, Unterhalt, mit der Liegenschaft verbundene Lasten und öffentliche Abgaben sowie Vermietungsrisiken einfliessen.

[7] Während der Mietdauer und bei Wiedervermietung der Wohnungen können die Kostenmieten nach der relativen Berechnungsmethode angepasst werden. Anpassungen an die Orts- und Quartierüblichkeit sowie an Marktsegmenten sind nicht gestattet. Gemeinnützige Wohnbauträgerschaften gemäss Artikel 37 WPV können die Mietzinse nach Mietzinsmodellen gestalten, die im gemeinnützigen Wohnungsbau gängig sind, wenn sie die Einhaltung der Gemeinnützigkeit und Kostenmiete mit dem Bericht einer anerkannten und unabhängigen Revisionsstelle vorweisen.

[8] Artikel 16b Absatz 3 BO (Stand 28. März 2024) kann im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung nicht anwendbar.

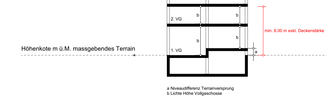
Schema zu Art. 5 Abs. 2

Gebäudehöhen und Aufbauten ab 30 m



Schema zu Art. 5 Abs. 3 und 4 (hinweisend)

Geschosshöhen



Hinweise

- Der Gemeinderat hat den Mobilitätskonzept «Areälentwicklung Weyermannshaus West» vom 14. Mai 2024 mit Gemeinderatsbeschluss Nr. 2024-1826 zur Kenntnis genommen.
- Zwischen den Grundeigentümerinnen und der Stadt Bern ist am 10. Oktober 2024 ein Infrastrukturvertrag abgeschlossen worden.
- Es liegt eine Vereinbarung zum preisgünstigen Wohnraum vom 28. November 2024 vor.
- Masterplan zur Areälentwicklung Weyermannshaus West vom 3. März 2022

Legende

Festlegungen

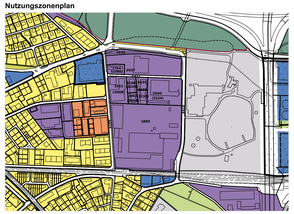
- Wirkungsbereich
- X — Bezeichnung Baubereich
  - 16 m max. — Höchster Punkt der Dachkonstruktion m ü. M.
  - 12 m max. — Höhenkote m ü. M. Vollgeschosse
  - 500 m² — Höhenkote m ü. M. massgebendes Terrain
  - A.II — 32 m max. — Teilbaubereichsbezeichnung / Höchster Punkt der Dachkonstruktion m ü.M. des Teilbaubereichs
- Baulinie
- Teilbaubereichsgrenze
- Möglichkeitsraum
- Bereich für Passerellenbauten
- Bereich für vorspringende Gebäudeteile
- Bestandesgebäude zu erhalten
- Gebäude erhaltenswert
- X — Quartierplatz / Platz
- Basiserschliessung
- Detailerschliessung
- Hauszufahrt
- Begegnungsbereich inklusive Zugänge
- Privater Aussenraum
- Grünfläche
- Bereich für öffentliche Nutzungen "Grünraum"
- Bereich für grössere Spielfläche gem. Art. 15 BauG und Art. 46 BauV
- Ersatzstandort für geschützte Hecke
- Bereich für öffentliche Nutzungen "Quartierspielplatz"
- Freihaltebereich Stadtbach
- Korridor für Werkleitungen
- Mischabwasserkanal
- A A — Bereich für Einfahrt Anlieferungen (A)
- T — Bereich für Ein- / Ausfahrt Tiefgarage (T)
- Bereich für Quartierentsorgungsstelle unterirdisch
- Bereich für Hauskehricht-Sammelstelle unterirdisch
- Bereich für unterirdische Bauten inklusive Tiefgarage
- Bereich für Zugang zur Personenunterführung
- + X.XX — Koordinate
- 8.0 — Bemassung

Hinweise

- Wildhecke bestehend
- Strassenführung (Drittprojekt)
- Businfrastruktur (Drittprojekt)
- Spielplatz (Drittprojekt)
- Kontrollmass

Vorher

Nutzungszonenplan



Baklassenplan