

Überbauungsvorschriften

Meienegg

Bethlehemstrasse - Stöckackerstrasse

Stand 02. September 2024 (Entwurf für die öffentliche Mitwirkung)

1. Abschnitt: Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Wirkungsbereich, Verhältnis zur baurechtlichen Grundordnung

¹ Die Überbauungsordnung gilt für den im Überbauungsplan eingetragenen Wirkungsbereich.

² Im Wirkungsbereich der vorliegenden Überbauungsordnung werden aufgehoben:

- a. der Nutzungszonenplan vom 8. Juni 1975
- b. der Bauklassenplan vom 6. Dezember 1987

³ Im Wirkungsbereich der vorliegenden Überbauungsordnung werden angepasst:

- a. der Lärmempfindlichkeitsstufenplan vom 30. November 1995 und
- b. der Baulinienplan der Stadt Bern (Plan Nr. 1460/42 vom 10. Februar 2021) im Bereich Teilplan 5 und 9

⁴ 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 28. März 2024).

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 Mindestens 80 % der im Wirkungsbereich zulässigen oberirdischen Geschossfläche (GFo) sind der Wohnnutzung vorbehalten. Daneben sind das Wohnen ergänzende Dienstleistungsnutzungen und dem Quartier dienende publikumsorientierte und gemeinschaftliche Nutzungen zulässig.

³ Ab dem 2. Vollgeschoss sind ausschliesslich Wohnnutzungen und im Fall von Alterswohnungen, diesen zudienende Betriebs- und Personalräume zulässig. In den Teilbaubereichen A.I.1, A.II.2 und A.III.1 sind zum öffentlichen Raum hin im 2. Vollgeschoss auch das Wohnen ergänzende Dienstleistungsnutzungen zulässig.

⁴ Im Baubereich C sind einzig Wohnnutzungen und das Wohnen ergänzende Dienstleistungsnutzungen zulässig.

⁵ Insgesamt müssen mindestens zwei Gemeinschaftsräume mit je mindestens 80 m² GFo erstellt werden. Mindestens ein Gemeinschaftsraum muss spätestens bei Bezug der ersten Bauetappe zur Verfügung stehen. Gemeinschaftsräume müssen sich im ersten Vollgeschoss befinden, vom gemeinschaftlichen Aussenraum her direkt zugänglich sein und ein WC, Koch-/Catering-Gelegenheit, und Stau-/Abstellfläche aufweisen.

⁶ Der Baubereich B.III dient als Gemeinschaftsraum.

Art. 3 Mass der Nutzung, Höhen und Bauweise

¹ Es gilt im Perimeter ein maximales Nutzungsmass von insgesamt 40 000 m² GFo. Davon können in der ersten Bauetappe (Etappe A) maximal 24 000 m² GFo realisiert werden.

² Für die einzelnen Baubereiche gelten die im Plan eingetragenen höchsten Punkte der Dachkonstruktion und Höhenkoten der Vollgeschosse sowie das im Plan festgelegte massgebende Terrain. Die Volumenverteilung und Geschosshöhe sind innerhalb der durch die Baubereiche und die höchsten Punkte der Dachkonstruktion vorgegebenen maximalen Gebäudeumrisse frei.

³ Über dem höchsten Punkt der Vollgeschosse sind technisch bedingte Dachaufbauten sowie Erschliessungsbauten und -anlagen bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion zulässig. Über dem höchsten

¹ BO; SSSB 721.1

Punkt der Dachkonstruktion sind einzig punktuelle, technisch bedingte Kamine, Entlüftungen und Antennen zulässig.

⁴ Die Bestandesgebäude im Baubereich C sind so lange zu erhalten, als dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist, jedoch mindestens bis die Bauten in den Baubereichen A und B realisiert sind und mindestens 25 Jahre nach Rechtskraft der vorliegenden Überbauungsordnung. Sanierungen der Bestandesgebäude sind zulässig. Das Nutzungsmass bei Sanierung oder Neubau darf gegenüber dem Nutzungsmass der Bestandesgebäude nicht um mehr als 10 % G_{Fo} erhöht werden.

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 Unterirdische Bauten ausserhalb der Baubereiche (z.B. Tiefgarage) sind nur in den im Plan festgelegten Bereichen für unterirdische Bauten zulässig. Bestehende unterirdische Bauten dürfen für die neu vorgesehene Nutzung vollständig umgenutzt und umgebaut werden. Unterirdische Bauten für die Retention von Regenwasser dürfen auch ausserhalb der Bereiche für unterirdische Bauten erstellt werden, sofern der erforderliche Aufbau für Bepflanzung gemäss Artikel 7 Absatz 5 eingehalten wird.

⁴ Die Spezialbaulinie V Vordachbaulinie definiert für den Teilbaubereich A.I.1 die maximale Ausdehnung eines vorspringenden Vordachs zwischen dem 1. und 2. Vollgeschoss.

⁵ Die Spezialbaulinie A Arkade definiert für den Teilbaubereich A.II.2 die minimale Tiefe einer abgestützten Arkade im 1. Vollgeschoss.

⁶ Die Spezialbaulinie B1 definiert für den Teilbaubereich A.II.1 die minimale Tiefe einer Auskragung ab dem 2. Vollgeschoss.

⁷ Die Spezialbaulinien B2 definiert für den Teilbaubereich A.III.1 die maximale Ausdehnung einer ausserliegenden und abgestützten Laubengangerschliessung über alle Vollgeschosse.

3. Abschnitt: Gestaltung der Bauten

Art. 5 Allgemeine Gestaltungsgrundsätze

¹ Unter den einzelnen Bauetappen sind die wesentlichen Gestaltungsmerkmale, insbesondere Farbe und Material, aufeinander abzustimmen.

² Die Fassaden der Gebäude müssen sich ins Ortsbild einordnen und dürfen nicht zu Blendwirkungen führen. Glasfassaden und andere spiegelnde oder transparente Bauteile sind so zu gestalten, dass von ihnen keine erhebliche Gefahr für Vögel ausgeht.

³ In den Baubereichen A.I und A.II ist zum Platz und zur Bethlehemstrasse hin ein überhohes erstes Vollgeschoss zu errichten (lichte Raumhöhe mindestens 3,20 m). Es muss nicht über die gesamte Gebäudetiefe gehen.

⁴ Die im Plan bezeichneten Fassaden müssen mit einer standortgerechten und bodengebundenen Bepflanzung begrünt werden. Alle übrigen Fassaden können begrünt werden. Rankhilfen dürfen ausserhalb der Baubereiche angebracht werden.

Art. 6 Dachgestaltung

¹ Für Neubauten sind nur Flachdächer zulässig.

² Für die Begrünung von Flachdächern gemäss Artikel 7 BO (alle Baubereiche ausser B.III) ist eine Substratstärke von mindestens 15 cm vorzusehen. Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energien sind mit einer Dachbegrünung zu kombinieren.

³ Die Flachdächer sind mit einem Retentionsvolumen und einer Abflussverzögerung auszustatten. Die Dachgestaltung ist an die wechselfeuchten Bedingungen anzupassen.

⁴ Technisch bedingte Dachaufbauten (mit Ausnahme von Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien) sind örtlich zusammenzufassen. Sie dürfen insgesamt nicht mehr als 20 % der Dachfläche beanspruchen und müssen alle einen Abstand von mindestens 3 m von den Fassadenfluchten aufweisen.

4. Abschnitt: Aussenraum

Art. 7 Aussenraumgestaltung

¹ Mit dem Baugesuch der jeweiligen Etappe ist ein Bauprojekt für die Umgebungsgestaltung einzureichen. In der ersten Etappe ist zusätzlich ein Vorprojekt für die Umgebungsgestaltung für den gesamten Wirkungsbereich einzureichen. Dieser 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 Im Planungssperimeter sind in den bezeichneten Pflanzbereichen, im Bereich für gemeinschaftlichen Aussenraum und in den Bereichen für Kinderspielplätze im gemeinschaftlichen Aussenraum total mindestens 74 neue Bäume zu pflanzen. Darin enthalten sind auch die notwendigen Ersatzpflanzungen. In den Pflanzbereichen 1 bis 7 sind mindestens je die nachfolgende Anzahl an Bäume zu pflanzen (total 49- grosskronige, standortgerechte und an das zukünftige Klima angepasste Arten):

Pflanzbereich 1:	14 Bäume
Pflanzbereich 2:	8 Bäume
Pflanzbereich 3:	8 Bäume
Pflanzbereich 4:	10 Bäume
Pflanzbereich 5:	5 Bäume
Pflanzbereich 6:	2 Bäume
Pflanzbereich 7:	2 Bäume

³ Notwendige Ersatzpflanzungen sind gemäss Artikel 5 des Baumschutzreglements der Stadt Bern vom 7. Juni 1998² (Stand 1. Juli 2014) vorzunehmen.

⁴ Die zu erhaltenden Bäume sind im Überbauungsplan bezeichnet.

⁵ Unterirdische Bauten und Anlagen sind mit mindestens 1,50 m vegetationsfähigem Substrat zu überdecken. Auf 20 % der unterbauten Freiraumfläche kann von dieser Vorgabe abgewichen werden.

⁶ Der Abflussbeiwert für Niederschlagswasser darf in den Aussenräumen der Teilperimeter A, B und C den Wert von jeweils 0,5 nicht überschreiten, sofern aufgrund von Artikel 9 «Regenwasserbewirtschaftung / Schwammstadt» nicht ein tieferer Wert resultiert. Für die Berechnung des Abflussbeiwertes gilt die Norm SN 592 000 «Anlagen für die Liegenschaftsentwässerung – Planung und Ausführung» (Stand 2024).

⁷ Die Beläge der Wege und Plätze sind in hellen Farbtönen auszuführen.

Art. 8 Kinderspielplätze, grössere Spielfläche und Typologie der Aussenräume

¹ Der Überbauungsplan legt die Bereiche für Kinderspielplätze und die grössere Spielfläche (Zwischenzustand erste Etappe, Endzustand zweite Etappe) 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 1985³ 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 Gemeinschaftliche Aussenräume sind stark durchgrünt mit Bäumen, Sträuchern sowie Staudenpflanzen oder Ansaaten zu gestalten. Zulässig sind Erschliessungsanlagen für Fuss- und Veloverkehr.

⁴ Die gemeinschaftlichen Aussenräume und der Platz sind unterschiedlich und als multifunktionale Flächen zu gestalten. Auf dem Platz und in den gemeinschaftlichen Aussenräumen dürfen keine dauerhaften oberirdischen Bauten erstellt und ausser im bezeichneten «Bereich für oberirdische Abstellplätze für Motorfahrzeuge», keine Motorfahrzeuge abgestellt werden. In den bezeichneten Bereichen sind Anlagen zur Gestaltung («Bereich für Kleinbauten und Pergolen») sowie überdachte Velounterstände («Bereich für gedeckte oberirdische Abstellplätze für Velos») zulässig.

Art. 9 Regenwasserbewirtschaftung / Schwammstadt

¹ Das im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung anfallende Regenwasser muss innerhalb des Wirkungsbereichs versickert, gespeichert und verdunstet werden.

² Die Flächenversiegelung ist auf das funktional und betrieblich notwendige Minimum zu beschränken.

³ Regenereignisse bis zu einer Niederschlagshöhe von 10 mm dürfen im Wirkungsbereich innerhalb von 48 Stunden keinen Abfluss generieren. Das Regenwasser muss in der Prioritätenfolge verdunstet, zurückgehalten und versickert werden oder einer Nutzung (z.B. Zisternen zur Grünbewässerung) zugeführt werden. Entsprechend sind nach dem Kaskadenprinzip auf allen Ebenen Verdunstungs-, Retentions- und Versickerungsanlagen vorzusehen.

⁴ Im Baugesuch für die erste Bauetappe ist ein Entwässerungskonzept vorzulegen.

⁵ Oberirdische Versickerungs- und Retentionsanlagen sind in naturnaher und gestalterisch ansprechender Form zu realisieren.

² BSchR; SSSB 733.1

³ BauV; BSG 721.1

Art. 10 Biodiversität

¹ Mindestens 20 % des gesamten Wirkungsbereichs sind als naturnahe Lebensräume auszugestalten und fachgerecht zu pflegen. Massgebend ist 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 sichergestellt werden kann. Freiräume sind für Kleintiere barriere- und fallenfrei zu realisieren.

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 60 baulich integrierte Nisthilfen für Mauersegler sowie 20 Nisthilfen für Zwergfledermäuse anzubringen. Die genaue Ausführung und Lage ist mit Stadtgrün Bern abzusprechen.

5. Abschnitt: Erschliessung und Umwelt

Art. 11 Erschliessungsanlagen für den Verkehr

¹ Es sind die im Plan festgelegten Erschliessungsanlagen (Bereich für Hauszufahrt) an der Stöckackerstrasse und an der Keltenstrasse zu erstellen.

² Die Ein- und Ausfahrt in die Tiefgarage (Velo und Auto) und die Anlieferung ab der Stöckackerstrasse sind in dem im Plan bezeichneten Bereich zu erstellen. Die Tiefgaragenrampen für Velos und Autos sind im Gebäude A.I.3 und im bezeichneten Bereich für Tiefgaragen-Rampenaufbaute zu integrieren.

³ Ab der Keltenstrasse ist im Plan festgelegten Bereich ein Velozugang in die Tiefgarage zu erstellen.

Art. 12 Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder

¹ Im ganzen Wirkungsbereich dürfen maximal 157 Abstellplätze für Motorfahrzeuge erstellt werden (Wohnen, Einkauf und Gewerbe).

² Die Abstellplätze sind grundsätzlich in einer gemeinsamen Tiefgarage zu erstellen. Unter Vorbehalt von Absatz 3 dürfen keine oberirdischen Besucher- und Kundenparkplätze erstellt werden.

³ Mindestens vier oberirdische Abstellplätze sind spätestens ab der zweiten Bauetappe (Etappe B) für Carsharing und Anlieferung an der im Plan bezeichneten Stelle an der Keltenstrasse zu reservieren.

⁴ Pro Zimmer zu Wohnzwecken sind mindestens 1.1 Fahrradabstellplätze gut zugänglich und zeitgemäss ausgerüstet zu erstellen. Unter Berücksichtigung von sich verändernden Anforderungen sowie einer möglichen Bedarfserhöhung muss die Aufwärtskompatibilität bis maximal 1.5 Veloabstellplätze pro bewohnbares Zimmer gewährleistet sein.

⁵ Mindestens 2/3 der Veloabstellplätze sind zu überdachen (im Aussenraum, Tiefgarage, 1. Vollgeschoss).

⁶ Die gedeckten Veloabstellplätze im Ausserraum müssen in den auf dem Plan vorgesehenen Bereichen angeordnet werden.

⁷ Mindestens 30 % der Veloabstellplätze sind ebenerdig und in der Nähe vor den Gebäudezugängen anzuordnen.

⁸ Mindestens 20 % der Veloabstellplätze müssen Platz für Spezialvelos und Anhänger bieten.

⁹ Mindestens 20 % der Veloabstellplätze sind mit Vorrichtungen (Leerrohre, Verkabelung) auszustatten, damit Ladestationen für E-Bikes nachgerüstet werden können.

Art. 13 Ver- und Entsorgung

¹ Für die Entsorgung von Kehrriecht 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 Grünabfuhr 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 Neubauten sind an das Fernwärmenetz anzuschliessen, sofern zum Zeitpunkt der Baueingabe eine Anschlussmöglichkeit vorhanden ist oder eine Liefergarantie von Seiten Netzbetreiberin vorliegt und kein unverhältnismässiger Aufwand nachgewiesen wird. Die Anschlussmöglichkeit gilt als gegeben, wenn der Anschluss technisch machbar ist.

² Wenn die Voraussetzungen von Absatz 1 gegeben sind, gilt die Anschlusspflicht auch für bestehende Gebäude deren Heizung oder zentrale Anlage zur Warmwasseraufbereitung zu wesentlichen Teilen ersetzt wird.

³ Soweit die Anschlussmöglichkeit oder die Verhältnismässigkeit nicht gegeben ist, ist für Heizung und Warmwasseraufbereitung Erdwärme / Umgebungswärme (Umweltwärme) zu nutzen.

⁴ Die gewichtete Gesamtenergieeffizienz von Neubauten der Gebäudekategorien I–XI muss den kantonal vorgegebenen Grenzwert (gemäss Anhang 7 zur kantonalen Energieverordnung vom 26. Oktober 2011, Stand 1. März 2023) um 20 % unterschreiten.

Art. 15 Empfindlichkeitsstufen, Lärmschutzmassnahmen

¹ Die Lärmempfindlichkeitsstufen sind im Überbauungsplan festgelegt (Koordinaten D1-D2).

² Zum Schutz vor übermässigem Lärm sind haustechnische Anlagen im ebenerdigen Aussenraum, mit Ausnahme notwendiger Sicherheitsanlagen, nicht gestattet.

³ Der Güterumschlag muss im Bereich für Ein-/ Ausfahrt Anlieferung und Tiefgarage in einer geschlossenen und schallabsorbierend ausgekleideten Anlieferung stattfinden. Während des Güterumschlags ist das Tor zu schliessen.

⁴ Im Bereich für Warenumschlag Kleingewerbe darf nur während der Tagzeit (07.00-19.00 Uhr) und nur für «leichte Güter» (Paketdienst etc.) angeliefert werden.

6. Abschnitt: Weitere Bestimmungen

Art.16 Gemeinnütziger Wohnraum

¹ Die gesamte GFo Wohnen ist durch eine gemeinnützige Trägerschaft zu erstellen und zu erhalten sowie dauerhaft in Kostenmiete zu vermieten.

² Als gemeinnützige Trägerschaften gelten Organisationen gemäss Artikel 37 der Verordnung vom 26. November 2003 über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum⁴.

³ 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.

⁴ Während der Mietdauer und bei Wiedervermietung der Wohnungen können die Kostenmieten nach der relativen Berechnungsmethode angepasst werden oder nach Mietzinsmodellen gestaltet werden, die im gemeinnützigen Wohnungsbau gängig sind, wenn mit dem Bericht einer anerkannten und unabhängigen Revisionsstelle die Einhaltung der Gemeinnützigkeit und Kostenmiete vorgewiesen wird. Anpassungen an die Orts- und Quartierüblichkeit sowie an Marktsteigerungen sind nicht gestattet.

⁵ Artikel 16b Absatz 3 BO (Stand 28. September 2023) ist nicht anwendbar.

Art. 17 Schutzplätze

Die erforderlichen Schutzplätze sind im Wirkungsbereich zu erstellen.

7. Abschnitt: Übergangs- und Schlussbestimmungen

Art. 18 Inkrafttreten

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

Hinweise

- Der Gemeinderat hat das Mobilitätskonzept vom 9. Juli 2024 mit Gemeinderatsbeschluss Nr. xxxx-xxx vom xx. Monat 2024 genehmigt (pendent).
- Es liegt eine Vereinbarung betreffend Berechnungsmodell «Wohnraum mit Preisgünstigkeitsverpflichtung Stadt Bern – Anfangsmietzinssumme des preisgünstigen Wohnraums» vom xx. Monat 2024 vor (pendent).
- Zwischen der FAMBAU und der Einwohnergemeinde Bern (Tiefbauamt) ist am xx. Monat 2024 ein Infrastrukturvertrag abgeschlossen worden (pendent).

Anhang

- Schlüssel zur Anrechenbarkeit naturnaher Lebensräume vom Mai 2014

⁴ WFV; SR 842.1