

Abb. 4: Die beiden möglichen Standorte für die unterirdischen Energiezentrale von ewb.

Interessenslinie SBB

Im Bereich des ehemaligen Schnellgutgebäudes ist ein Landstreifen für den Ausbau der Bahnanlagen planerisch freizuhalten (Interessenslinie Bahn). Diese sichert den für den Ausbau erforderlichen Raum und ist identisch mit der Parzellengrenze Bern Gbbl.-Nrn. 5/3020, 5/3081 und 5/3082. Die Interessenslinie der SBB wurde durch die aktuell gültige Interessenslinie gemäss dem „Rahmenplan 2018 SBB Bern Wylerfeld“ ersetzt.

04 Inhalte Planungsvorlage

Zur Realisierung oben genannter Vorhaben sind nachfolgende geringfügige Änderungen der Zone mit Planungspflicht ZPP Wylerstrasse 121 - 125 (Schnellgutareal) notwendig:

- Anpassung der Art der Nutzung in dem Sinne, dass neu ausschliesslich die Bestimmungen der Dienstleistungszone gelten.
- Anpassung des zulässigen Nutzungsmasses an die kantonale Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen vom 25. Mai 2011 (BMBV; BSG 721.3): Das zulässige Nutzungsmass beträgt insgesamt 37'400 m² Geschossfläche oberirdisch (GFo). Davon sind 6'600 m² GFo für die Wohnnutzung vorgesehen.
- Definition des höchsten Punktes der Dachkonstruktion sowie des massgebenden Terrains bei gleichbleibender Höhe für die Sektoren 1 und 2.
- Festlegung eines Sektors 4 zur Freihaltung des für eine zukünftige FVV erforderlichen Raums. Dort sind mit Ausnahme von Erschliessungsbauten bis total 50 m² GFo und einer maximalen Höhe von 3 m, die am Rand des Sektors zu erstellen sind, keine Hochbauten zulässig.
- Festlegung eines neuen Sektors 3 mit einer Erhöhung des höchsten Punktes der Dachkonstruktion um 9 m, um die im Sektor 4 wegfallende Nutzungsfläche zu kompensieren. Die Erhöhung ermöglicht eine Gesamthöhe von 30 m.
- Ersatz der Interessenslinie der SBB durch die aktuell gültige, gemäss «Rahmenplan 2018 SBB Bern Wylerfeld».
- Die ZPP wurde im Bereich der Parzelle Gbbl.-Nr. 5/3083 im Rahmen der geringfügigen Änderung der südlich liegenden Überbauungsordnung «Wylerstrasse 109, 115» vom 23. Januar 2012 mit Plan Nr. 1411/1 aufgehoben. Der Wirkungsbereich der ZPP wird entsprechend nachgeführt.

05 Planungsmehrwert

Aus den vorliegenden Änderungen der ZPP Wylerstrasse 121 - 125 (Schnellgutareal) ergibt sich kein Planungsmehrwert. Das maximale Nutzungsmass für den gesamten Bereich der ZPP und die zulässigen Nutzungsarten bleiben gleich. Es ändert sich lediglich die Masseinheit von BGF zu GFo.

06 Verfahren

Die Anpassung des Zonenplans und die Teilrevision der Bauordnung im Verfahren für geringfügige Änderungen von Nutzungsplänen nach Artikel 122 Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1) liegen in der Kompetenz des Gemeinderats. Vorliegend kommt das geringfügige Verfahren gemäss Artikel 122 Absatz 7 BauV zur Anwendung. Grundsätzlich sind die Vorgaben der geltenden ZPP nach wie vor aktuell und insbesondere das Nutzungsmass bleibt gleich. Die Anpassungen stellen lediglich eine Reaktion auf die bauliche Entwicklung in der Umgebung dar. Zudem soll ein Korridor für die Erstellung einer künftigen FVV gesichert werden. Bei den Änderungen – einzeln und gesamthaft betrachtet – handelt es sich deshalb nicht um eine konzeptuelle Änderung gegenüber der bisherigen Überbauungsordnung.



Überbauungsordnung

Zone mit Planungspflicht (ZPP) Wylerstrasse 121 – 125 (Schnellgutareal)

Geringfügige Änderung

Erläuterungsblatt

Stand: 27.11.2024

01 Ausgangslage und Perimeter der Planung

Das vorliegende Verfahren betrifft die Parzellen Bern Gbbl-Nrn. 5/3081, 5/3082 und 5/3020 im Stadtteil Breitenrain-Lorraine. Auf den Parzellen befindet sich die Bebauung Wylerpark, welche sowohl Wohnungen als auch Bürogebäude der SBB umfasst. Die Parzellen Gbbl-Nr. 5/3081 und 5/3082 befinden sich im Alleineigentum der Interswiss Immobilien AG und die Parzelle Gbbl-Nr. 5/3020 im Alleineigentum der SBB. Für das ganze Areal wird gemeinsam der Name Schnellgutareal verwendet. Dieses grenzt im Nordwesten und im Norden an das Gleisfeld. Im Nordosten befindet sich das Wifag-Areal, in dem eine urbane Mischnutzung mit Schwerpunkt Wohnen realisiert wird. Südlich grenzt das Areal an ein Wohngebiet.



Abb. 1) Lage Schnellgutareal, Orthofoto 2020

02 Worum geht es

Anlass für die geringfügige Änderung der «Zone mit Planungspflicht Wylerstrasse 121 – 125 (Schnellgutareal)» sind einerseits Bestrebungen der Grundeigentümerin, das Areal zu einem gemischt genutzten Wohn-, Dienstleistungs- und Gewerbeareal mit Schwerpunkt Wohnen zu entwickeln. Andererseits möchte die Stadt den Korridor für eine Fuss- und Veloverbindung (FVV) zwischen Breitenrain und Länggasse bzw. dem Viererfeld durch das Schnellgutareal sichern, um eine spätere Realisierung der Verbindung zu ermöglichen. Zudem beabsichtigt Energie Wasser Bern (ewb), auf dem Areal eine unterirdische Energiezentrale zu bauen.

03 Studien zur Planungsvorlage

Anpassung Nutzungsmass an die BMBV

Das in der ZPP vorgegebene maximale Nutzungsmass ist heute als Bruttogeschossfläche (BGF) angegeben und beträgt 34'000 m² BGF. Davon sind mindestens 6'000 m² BGF für die Wohnnutzung vorzusehen. Gemäss der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen vom 25. Mai 2011 (BMBV; BSG 721.3) muss das Nutzungsmass neu als oberirdische Geschossfläche (GfO) ausgewiesen werden. Die Umrechnung von BGF zu GfO erfolgt mit dem Faktor 1 : 1,1. Damit beträgt die zulässige maximale GfO neu 37'400 m². Es entsteht somit keine Erhöhung des Nutzungsmasses. Für die Wohnnutzung sind unverändert mindestens 6'600 m² GfO vorzusehen (bisher 6'000 m² BGF). Die GfO kann, unter Einhaltung der Höhenvorgaben gemäss der ZPP, auf die bebaubaren Sektoren weiterhin frei verteilt werden.

Festlegung eines neuen Sektors 3

Im nördlichen Teil des Areals wird ein neuer Sektor 3 von ca. 1'000 m² Landfläche festgelegt, in welchem die Höhenkote um 9 m erhöht wird, was eine Gesamthöhe von neu 30 m ermöglicht (bisher 21 m). Durch die benachbarte Entwicklung Wifag-Areal entstehen in unmittelbarer Nähe hohe Häuser, welche zu einer Verschattung des nördlichen Teils des Schnellgutareals führen. Das Wifag-Areal und das Schnellgutareal verfügen heute über verschiedene Bodenniveaus. So liegt das Wifag-Areal rund 6 m höher als das Schnellgutareal. Die Eigentümerschaft des Schnellgutareals strebt deshalb eine Anpassung des Niveaus an, um sich an das Niveau des Wifag-Areals anzugleichen. Dies würde die städtebauliche Situation sowie die Erschliessung der beiden Areale wesentlich verbessern. Durch die Sicherung eines Korridors für eine FVV im Sektor 4 geht ca. 2'000 m² GfO Nutzfläche verloren. Diese soll im neuen Sektor 3 kompensiert werden, in dem der höchste Punkt der Dachkonstruktion um 9 m erhöht wird. Dies ermöglicht eine Gesamthöhe von 30 m. Damit liegen mögliche Neubauten auf dem Schnellgutareal ca. 5 m tiefer als die geplanten Bauten auf dem benachbarten Wifag-Areal. Mit dieser Änderung bleibt die Grundidee der ZPP unverändert. Es wird einzig auf die Veränderung der Umgebung reagiert, um die städtebaulichen Qualitäten zu gewährleisten. Das massgebende Terrain wird analog zum Ist-Zustand auf 549 m ü. M. festgelegt.

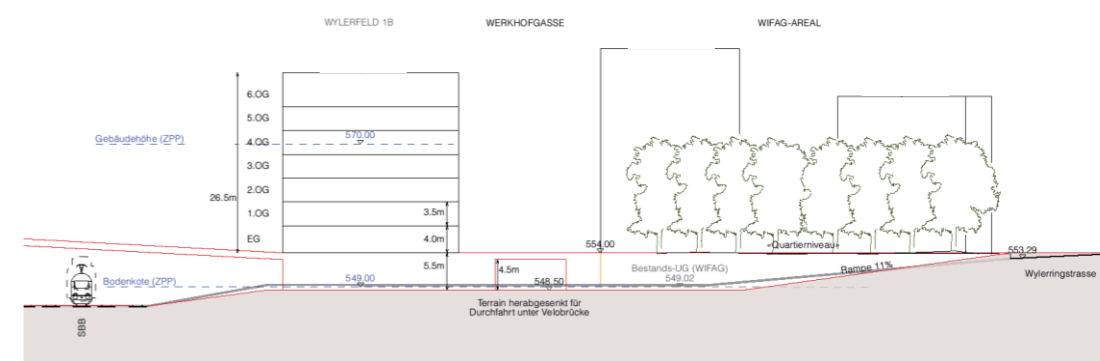


Abb. 2) Schnitt Neubau auf Gleisniveau mit Velobrücke Quelle: Volumenstudie Sektor 3, Wylerpark Bern Credit Suisse, 14. Februar 2021, Salewski Nater Kretz

Festlegung eines Sektors 4 zur Sicherung eines Freihaltekorridors für eine zukünftige FVV

Zur Sicherung des Freihaltekorridors für eine FVV wird in der ZPP ein neuer Sektor 4 festgelegt, in welchem keine neuen Hochbauten zulässig sind. Jedoch soll sichergestellt werden, dass in diesem Sektor Erschliessungsbauten, welche mit einer späteren FVV kompatibel sind, erstellt werden können. Diese dürfen bis maximal 50 m² GfO und eine maximale Höhe von 3 m aufweisen und müssen am Rand des Sektors erstellt werden.

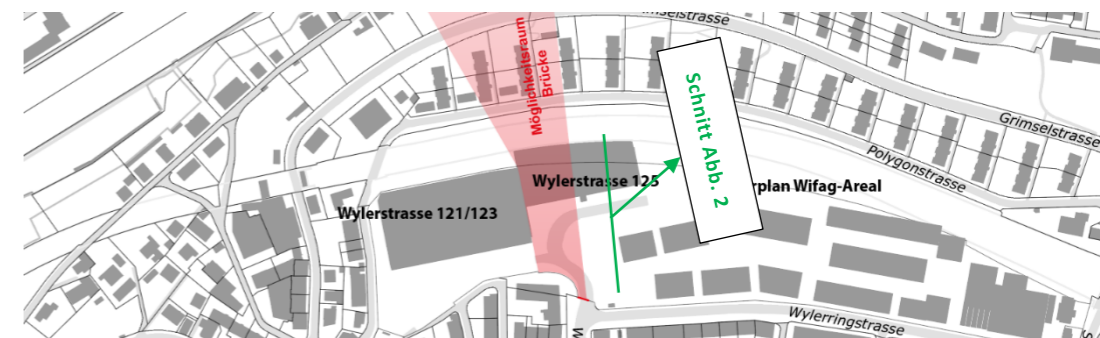


Abb. 3: Übersicht Freihaltekorridor FVV im Schnellgut-Areal, Quelle: Geodaten Stadt Bern aus der Potenzialstudie 2020

Absichten ewb: Bau einer Energiezentrale

Ewb plant eine neue Energiezentrale (EZA) zu errichten, bei welcher der Aare die Wärme entzogen und gespeichert wird. Ewb hat die beiden Standorte Wifag-Areal und Schnellgutareal geprüft. Die Realisierung der EZA auf dem Wifag-Areal wurde von ewb aufgrund zeitlicher Abhängigkeiten verworfen. Innerhalb des Schnellgutareals kommen zwei Standorte in Frage. Einerseits im UG des Freihaltekorridors (A), andererseits im Süden des Areals unter dem heutigen Spielplatz (B). Für die Sicherung der EZA in des Freihaltekorridors wurden in den Vorschriften der ZPP-Anpassungen vorgenommen. Die Interswiss Immobilien AG wurde durch ewb einbezogen und hat sich zum Vorhaben bekannt.