

**Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat****Überbauungsordnung Weltpoststrasse Nord (Abstimmungsbotschaft)****1. Worum es geht**

Die Planungsvorlage ermöglicht den Bau einer Wohnsiedlung im Oberen Murifeld. Mit der Vorlage sollen neu ca. 175 Wohnungen entstehen. Diese bilden eine erste Realisierungsetappe auf dem bis heute unbebauten Teil des Oberen Murifelds. Ein Drittel der Wohnungen sollen als preisgünstiger Wohnraum erstellt und vermietet werden. Bis 10 % der Geschossflächen an nichtstörende Arbeitsnutzungen sind gestattet. Um dies zu ermöglichen wird das Planungsgebiet von der Dienstleistungszone und Bauklasse 3 in die Wohnzone und Bauklasse 6 umgezont. Die Überbauungsordnung Weltpoststrasse Nord beschliessen die Stimmberechtigten.

**2. Ausgangslage**

Anlass für die Aufstellung dieser Überbauungsordnung waren Bestrebungen der Stadt Bern, zusammen mit der Swiss Prime Site AG (SPS), eine kurz- bis mittelfristige Entwicklung im Oberen Murifeld mit einer hochwertigen Mischung von Wohnen und wohnverträglichen Arbeitsnutzungen anzustossen. Dies nachdem die Credit Suisse AG als bisherige Alleinmieterin des Gebäudebestands auf dem Oberen Murifeld eine Verlegung ihres Hauptsitzes Region Bern-Mittelland nach Gümligen auf 2012 angekündigt hatte.

Die Swiss Prime Site AG ist Baurechtsnehmerin der Parzelle Bern GbbI-Nr. 4/3806 im Oberen Murifeld. Die Stammparzelle ist Eigentum der Burgergemeinde Bern (Baurechtgeberin). Auf dem Areal befinden sich heute Dienstleistungs- und Bürogebäude, eine Tiefgarage sowie ein Tennisplatz und ein privates Fussballfeld. Die Planungsvorlage betrifft den bis heute unbebauten Areal-Teil. Der Perimeter liegt gemäss Quartierriichtplan Stadtteil IV in einem Bauentwicklungsgebiet/Neubaugebiet und lässt folglich die angestrebte Entwicklung zu.

Mit dem Projekt Weltpoststrasse Nord wird in einem gut erschlossenen Gebiet dringend benötigter Wohnraum geschaffen. Es entsteht eine zeitgemässe Siedlung von hoher architektonischer Qualität, die sozial, ökologisch und langfristig wirtschaftlich ist.

Die SPS hat in enger Zusammenarbeit mit der Stadt und unter Einbezug des Quartiers einen Projektwettbewerb mit städtebaulichem Ideenteil nach SIA-Ordnung 142 durchgeführt. Das Preisgericht empfiehlt der SPS einstimmig, das Projekt „Stadtstück“ des Teams um Steinmann & Schmid Architekten AG BSA SIA, Basel, zur Weiterbearbeitung und Ausführung. Dieses Projekt diene als Richtprojekt für die Planungsvorlage.

**3. Richtprojekt**

Das überarbeitete Wettbewerbsprojekt (nachfolgend Richtprojekt) vom 4. Dezember 2014 beinhaltet die wichtigsten Aspekte zur volumetrischen Gliederung, Gestaltung der Freiräume und zur beabsichtigten Struktur und Stimmung des Fassadenbilds. Das Richtprojekt dient der Baubewilli-

gungsbehörde und den Realisierungsträgern als wegweisende Grundlage für die Umsetzung der UeO in ein Bauprojekt und für die Beurteilung von Ermessensfragen.

Die drei sechsgeschossigen Wohnbauten mit insgesamt 175 Wohnungen bilden zusammen mit dem östlichen Bestandsbau eine Hofsituation, die ein attraktives, geschütztes Wohnumfeld schafft. Die drei Gebäude nehmen drei verschiedenen Wohnformate - Eigentumswohnungen, normale Mietwohnungen und preisgünstige Mietwohnungen - auf.

Die Eigentumswohnungen befinden sich im westlichen, gegen den Park orientierten Haus. Dieses Gebäude bietet durch seine geschlossene, dem ruhigen Park zugewandte Volumetrie gute Bedingungen für Eigentumswohnungen. Im nördlichen Haus, gegen den oberirdischen Parkplatz, werden die Mietwohnungen des mittleren Segments erstellt. Das Haus entlang der Weltpoststrasse weist preisgünstige Mietwohnungen im Sinne der eidgenössischen Wohnraumförderungsverordnung (WFV, SR 842.1) vom 26. November 2003 auf, welche künftig in Kostenmiete zu vermieten sind. Hier wird das Erdgeschoss mit dem Quartier dienenden Gewerbe- und Dienstleistungsflächen genutzt.

Das Freiraumkonzept gliedert sich in vier unterschiedliche Teilbereiche: Der parkähnliche Übergang zwischen der neuen Bebauung und dem Wohnquartier westlich des Wittigkofenwegs, der nördliche Bereich als Abschluss zu den Bestandsparkplätzen, der innere Platzbereich sowie die Vorlandzone entlang der Weltpoststrasse. Im Norden der Bebauung wird ein langgestreckter Freiraum etabliert, der eine Filterfunktion zu den bestehenden oberirdischen Parkplätzen übernimmt. Ein langes Dachelement bietet dort Platz für rund 170 Fahrräder. Veloabstellanlagen für Besucher wie auch Bewohnende und Arbeitnehmende werden in ausreichender Anzahl an einfach erreichbaren Stellen angeordnet. Insgesamt ergibt dies beim vorliegenden Projekt eine Anzahl von 364 Velo- und Motorfahrradparkfelder, welche im Richt-, respektive Vorprojekt deutlich übertroffen werden. Der innere Hofbereich ist verkehrsfrei gestaltet und so den Bewohnerinnen und Bewohnern und dem Langsamverkehr vorbehalten.

Die Parkplatzbemessung MIV für das Wohnen richtet sich nach Artikel. 51 der kantonalen Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV, BSG 721.1), wobei der Minimalwert von 0,5 Abstellplätzen pro Wohnung zur Anwendung kommt. Dies entspricht bei ca. 175 Wohnungen gemäss Richtprojekt rund 88 Parkplätzen (einschliesslich Besucher-Parkplätze).

**Kennzahlen:**

Wohnzonenfläche	11 920 m <sup>2</sup>
Oberirdische Geschossflächen	19 500 m <sup>2</sup>
Oberirdische Geschossflächenziffer	1,65
Gesamthöhe max.	21 m
Wohnungen	ca. 175
Einwohnerinnen und Einwohner	ca. 340
Arbeitsplätze	ca. 20
Parkplatzbemessung	0.5 PP/Wohnung

#### 4. Bestandteile der Planungsvorlage

Die Planungsvorlage besteht aus einer Überbauungsordnung, die insbesondere die Art und das Mass der baulichen Nutzung, die Baulinien, die Erschliessung etc. regelt. Die Überbauungsordnung ist Gegenstand der Volksabstimmung. Die Genehmigung der Mehrwertvereinbarung zwi-

schen der Stadt Bern und der SPS, welche auch den Rahmen bezüglich Nachhaltigkeitsstandards und preisgünstigem Wohnraum regelt, fällt in den Zuständigkeitsbereich des Gemeinderats.

## 5. Inhalte der Überbauungsordnung

Die Überbauungsordnung besteht aus dem verbindlichen Überbauungsplan und den zugehörigen Überbauungsvorschriften. Weitere Unterlagen sind der Erläuterungs- und Raumplanungsbericht sowie das Richtprojekt.

Der Wirkungsbereich der Planung umfasst den Bereich zwischen der Weltpoststrasse im Süden, des Wittigkofenwegs im Westen, dem Parkplatz gegen die Autobahn im Norden sowie dem bestehenden Gebäude auf dem Oberen Murifeld im Osten.

Die Überbauungsordnung beinhaltet die Umzonung der Dienstleistungszone D in die Wohnzone W mit zugehörigen Vorschriften. Die Zone W dient dem Wohnen sowie nicht störenden Arbeitsnutzungen. Knapp ein Drittel der Wohnungen (32 %) sind als preisgünstiger Wohnraum im Sinne der eidgenössischen WFV zu erstellen und in Kostenmiete zu vermieten. Nicht störende Arbeitsnutzungen sind bis 10 % der Geschossflächen gestattet.

Für die Neubauten wird die Bauklasse 6 mit einer maximalen Gebäudehöhe von 21 m festgelegt. Es sind nur Flachdächer zulässig. Attikageschosse sind nicht gestattet. Ausserhalb der Baubereiche dürfen nur unterirdische Bauten und Kleinbauten erstellt werden. Das maximale oberirdische Nutzungsmass beträgt insgesamt 19 500 m<sup>2</sup> Geschossfläche. Das Mass der unterirdischen Bauten ist frei. Die Anordnung der Gebäude zueinander wird in der Überbauungsordnung festgelegt. Für die Stellung und Gestaltung der Bauten, Zugänge und Aussenräume einschliesslich Pflanzungen ist das Richtprojekt zur Überbauung Weltpoststrasse Nord wegweisend.

Die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe (ES) II nach eidgenössischer Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV, SR 814.41) sind einzuhalten. Die einzelnen Baubereiche werden durch Baulinien begrenzt. Sie gehen den Vorschriften der städtischen Bauordnung vom 24. September 2006 (BO, SSSB 721) über die Grenz-, Gebäude- und Strassenabstände vor.

Die Parkplatzbemessung für das Wohnen richtet sich nach Artikel 51 BauV, wobei der Minimalwert von 0,5 Abstellplätzen pro Wohnung zur Anwendung kommt. Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind in gemeinschaftlichen Parkieranlagen unterirdisch anzuordnen. Davon ausgenommen sind Behindertenparkplätze, Parkplätze für Carsharing, Besucherinnen und Besucher, Güterumschlag und dergleichen.

In den einzelnen Baubereichen sind die wesentlichen Gestaltungsmerkmale, insbesondere Farbe und Material aufeinander abzustimmen. Für die Stellung und Gestaltung der Bauten und Aussenräume ist das Richtprojekt vom 4. Dezember 2014 wegweisend. Das Vorland zum Wittigkofenweg ist als naturnahe und öffentlich zugängliche Fläche zu gestalten. Ein Teil des Baubereichs gegen den Wittigkofenweg tangiert eine geschützte Hecke, welche an einem andern Standort zu ersetzen ist. Die genaue Lage wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Die Versorgung für Raumheizung und Warmwasser hat mit mindestens 70 % erneuerbarer Energie zu erfolgen. Soweit Flachdächer für Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen genutzt werden, müssen sie nicht begrünt werden.

Als Arbeitszone (Dienstleistungszone D) ist das Gesamtareal heute der Empfindlichkeitsstufe (ES) III zugeteilt. Aufgrund des hohen Wohnanteils wurden in Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz festgelegt, dass der Planungssperimeter der UeO neu der Empfindlichkeitsstufe (ES) II zu-

geordnet werden soll. Mit der gewählten Disposition der Baukörper wurde auf die Lärmsituation zweckmässig reagiert, so dass gewährleistet werden kann, dass die massgebenden Immissionsgrenzwerte und somit die Anforderungen gemäss LSV eingehalten werden können.

Die Stadt Bern und die Projektträgerschaft sind bestrebt, die Realisierung der Überbauung nach den Vorgaben des SIA-Effizienzpfad Energie (SIA 2040:2011) zur Erreichung des baulichen Ziels der 2 000-Watt-Gesellschaft sicherzustellen.

## **6. Vereinbarung mit der Baurechtsnehmerin**

Zwischen der Grundeigentümerschaft und der Stadt Bern ist am 11. Januar 2016 eine Vereinbarung abgeschlossen worden, die insbesondere den Ausgleich von Planungsvorteilen gemäss Artikel 142 des kantonalen Baugesetzes und die Umsetzung der Vorgaben des SIA-Effizienzpfads Energie 2040 zur Erreichung des baulichen Ziels der 2000-Watt-Gesellschaft regelt. Die Berechnung und Sicherung der Kostenmiete für gemeinnützigen Wohnraum ist ebenfalls Gegenstand der Vereinbarung.

Obwohl die Wohn-Initiative noch nicht rechtskräftig ist, verpflichtet sich die SPS Immobilien AG, einen Drittel aller Wohnungen der Überbauung Weltpoststrasse Nord (Plan Nr. 1446/1 vom 30.1.2015) als preisgünstigen Wohnraum im Sinne der städtischen Wohn-Initiative zu erstellen und in Kostenmiete zu vermieten. Der preisgünstige Wohnraum umfasst gemäss Richtprojekt rund 6 100 m<sup>2</sup> oberirdische Geschossfläche im östlichen Gebäude an der Weltpoststrasse. Die SPS sichert zu, bei den Anlagekosten der Wohnungen die Vorgaben der Verordnung des BWO<sup>1</sup> über die Kostenlimiten und Darlehensbeträge für Miet- und Eigentumsobjekte (SR 842.4) einzuhalten. Berücksichtigt werden nur die Wohnungen, exkl. Parkplätze und Nebenräume. Die SPS Immobilien AG wird der Stadt alle 5 Jahre den jeweils aktuellen Mietzinsspiegel zur Überprüfung der Kostenmieten der einzelnen Wohnungen vorlegen.

Weil die SPS Immobilien AG die Überbauung nach den Anforderungen des SIA-Effizienzpfads Energie, Merkblatt 2040 erstellt, wird nach Artikel 6 Absatz 1 der Verordnung des BWO eine Erhöhung der Kostenlimiten von 10 % gewährt.

Die 2000-Watt-Gesellschaft hat zum Ziel, den jährlichen Energieverbrauch pro Kopf kontinuierlich bis in das Jahr 2050 auf 3500 Watt beziehungsweise bis zum Jahr 2150 auf 2000 Watt zu reduzieren und pro Person und Jahr im Jahr 2150 nicht mehr als eine Tonne CO<sup>2</sup> zu verursachen. In Zukunft sollen drei Viertel der konsumierten Energie aus erneuerbaren Energien stammen, ein Viertel aus fossilen Energien. Der SIA-Effizienzpfad Energie gibt sich ein Etappenziel auf dem Weg zur 2000-Watt-Gesellschaft. Dieses Etappenziel von 3 500 Watt Primärenergiedauerleistung und 2 Tonnen CO<sup>2</sup>-Ausstoss pro Kopf und Jahr soll bis ins Jahr 2050 erreicht werden. Mit dem Projekt Weltpoststrasse Nord wird dieses Etappenziel auf dem Weg zur 2000-Watt-Gesellschaft umgesetzt.

Mit der Überbauungsordnung Weltpoststrasse Nord wird auf dem Baurecht Bern Gbbl.-Nr. 4/3806 eine Fläche von 11 920 m<sup>2</sup> von der Dienstleistungszone in eine Wohnzone (W, BK 6) umgezont. Diese Planungsmassnahme führt zu einer Wertsteigerung des Grundstücks, welche entsprechend den städtischen Richtlinien über den Ausgleich von Planungs- und Ausnahmehewerten die Leistung einer Planungsmehrwertabgeltung zur Folge hat. Die SPS Immobilien kann die Wettbewerbskosten an die Ausgleichsleistung anrechnen lassen.

---

<sup>1</sup> Bundesamt für Wohnungswesen

## 7. Mitwirkung, Vorprüfung und öffentliche Auflage

### a) *Mitwirkung*

Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung zur Überbauungsordnung Weltpoststrasse Nord vom 19. Februar bis 21. März 2015 gingen Stellungnahmen von der Sozialdemokratischen Partei der Stadt Bern (SP), dem Grünen Bündnis Bern (GB), der Quartiervertretung Stadtteil IV, dem Verkehrsclub der Schweiz sowie dem Mieterinnen- und Mieterverband Bern (MV) und Umgebung ein. Das Ergebnis der öffentlichen Mitwirkung ist positiv. Die Absicht der Umnutzung des Dienstleistungsareals zu einem verdichteten Wohnstandort wird von den Mitwirkenden begrüsst und unterstützt.

Nicht einverstanden sind SP, GB und MV mit der Vorschrift zum preisgünstigen Wohnraum. Sie beantragen, die Bestimmungen seien gemäss der vom Volk angenommenen aber noch nicht rechtskräftigen Wohn-Initiative in die ÜO-Vorschriften zu übernehmen. Mit der Entwicklerin SPS konnte ein Anteil von 32 % an preisgünstigem Wohnraum vereinbart werden.

### b) *Vorprüfung*

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) hat die Vorprüfung der Überbauungsordnung Weltpoststrasse Nord mit Bericht vom 31. August 2015 abgeschlossen.

Es begrüsst die aufgrund der Mitwirkung vorgenommenen Anpassungen am Richtprojekt. Das AGR hält abschliessend fest, dass die Planung unter Berücksichtigung der im Vorprüfungsbericht genannter Vorbehalte, die teilweise mit der vorliegenden Planungsvorlage bereinigt sind, als genehmigungsfähig anerkannt wird.

### c) *Öffentliche Auflage*

Im Rahmen der öffentlichen Auflage zur Überbauungsordnung Weltpoststrasse Nord vom 9. März bis 8. April 2016 gingen keine Einsprachen oder Rechtsverwahrungen ein.

### d) *Änderung der UeO-Vorschriften*

Nach der öffentlichen Auflage hat der Gemeinderat die nachfolgend aufgeführten Änderungen der Überbauungsvorschriften beschlossen. Diese müssen - zusammen mit allfällig vom Stadtrat beschlossenen Änderungen - öffentlich aufgelegt werden:

Artikel 10 Absatz 2: „Bäume und Gehölze sind zu erhalten und bei Verlust gleichwertig durch standortheimische Gehölze zu ersetzen.“

Artikel 10 Absatz 4: „Mindestens 15 % des Wirkungsbereichs sind gemäss Biodiversitätskonzept der Stadt Bern als naturnahe Lebensräume auszugestalten.“

## **Antrag**

1. Der Stadtrat genehmigt die Vorlage Überbauungsordnung Weltpoststrasse Nord.
2. Der Stadtrat empfiehlt der Gemeinde mit ... Ja- gegen ... Nein-Stimmen bei .. Enthaltungen den folgenden Beschluss zur Annahme:

Die Stadt Bern erlässt die Überbauungsordnung Weltpoststrasse Nord mit zugehörigen Vorschriften (Plan Nr. 1446 / 01 vom 25.01.2016). Die bisherige Zonenordnung im Planungsgebiet wird aufgehoben.

3. Die Botschaft an die Stimmberechtigten wird genehmigt.

Bern, 29. Juni 2016

Der Gemeinderat

Beilagen:

Entwurf Abstimmungsbotschaft

Überbauungsordnung Weltpoststrasse-Nord mit Vorschriften

## Überbauungsordnung Weltpoststrasse Nord

Die Fachbegriffe	<b>4</b>
Das Wichtigste auf einen Blick	<b>5</b>
Die Ausgangslage	<b>6</b>
Die Inhalte der Überbauungsordnung	<b>8</b>
Der Überbauungsplan	<b>11</b>
Die Vorschriften zur Überbauungsordnung	<b>12</b>
Das sagt der Stadtrat	<b>14</b>
Beschluss und Abstimmungsfrage	<b>15</b>

# Die Fachbegriffe

## Überbauungsordnung (UeO)

Eine Überbauungsordnung besteht aus einem Überbauungsplan mit Vorschriften. Sie regelt über die Grundordnung hinaus detailliert die bauliche Ausgestaltung von bestimmten Arealen. Als Spezialvorschrift geht sie der Grundordnung vor.

## Geschossfläche (GF)

Die Geschossfläche eines Gebäudes ist die Summe aller Flächen, die der jeweiligen Nutzung (etwa für Wohnungen oder das Gewerbe) dienen. Sie wird aus den Aussenabmessungen der einzelnen Geschosse ermittelt.

## Wohnzone (W)

Die Wohnzone (W) dient dem Wohnen. Bis zu 10 Prozent der Geschossfläche sind für nicht störende Arbeitsnutzungen (zum Beispiel Büros, Quartierläden oder Hotels) gestattet.

## Dienstleistungszone (D)

Die Dienstleistungszone (D) ist für Arbeitsnutzungen bestimmt. Ausgeschlossen sind Werkhöfe und offene Materiallager. Wohnnutzungen sind bis zu 50 Prozent der Geschossfläche zu-

lässig. Sogar bis zu 100 Prozent der Geschossfläche sind als Wohnnutzung möglich, wenn das Gebäude in der Lärmempfindlichkeitsstufe II liegt und die Grenzabstände der entsprechenden Wohnzonen eingehalten werden.

## 2000-Watt-Gesellschaft

Diese Gesellschaft hat zum Ziel, den jährlichen Energieverbrauch pro Kopf kontinuierlich bis ins Jahr 2050 auf 3500 Watt respektive bis zum Jahr 2150 auf 2000 Watt Dauerleistung zu reduzieren und pro Person und Jahr nicht mehr als eine Tonne Kohlendioxid zu verursachen. In Zukunft sollen mindestens drei Viertel der konsumierten Energie aus erneuerbaren, ein Viertel aus fossilen Energieträgern stammen. Mit dem Label für 2000-Watt-Areale werden Siedlungsgebiete ausgezeichnet, die einen nachhaltigen Umgang mit Ressourcen für die Erstellung der Gebäude, deren Betrieb und Erneuerung sowie die durch den Betrieb verursachte Mobilität nachweisen können.

**I** Innere Stadt

**II** Länggasse, Felsenau

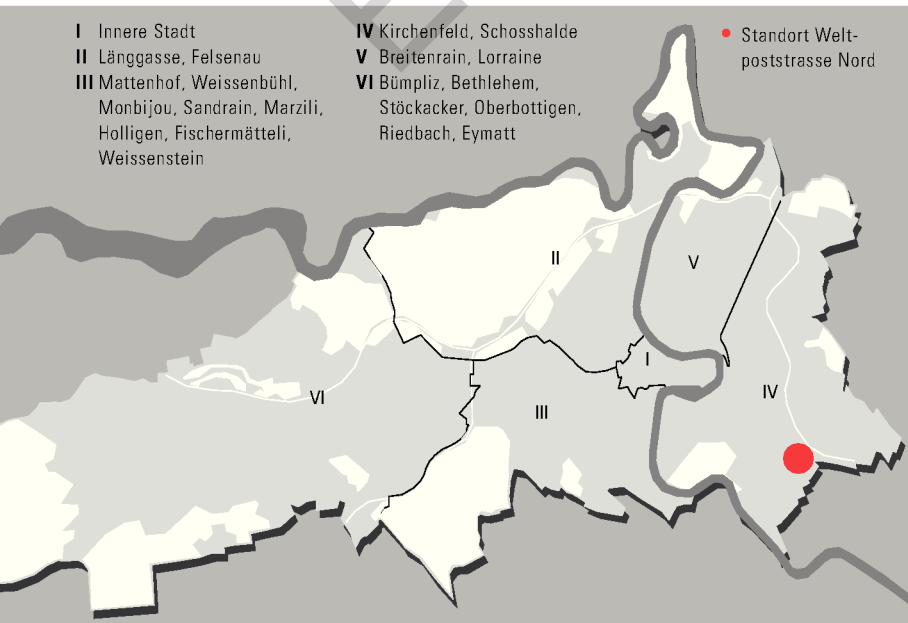
**III** Mattenhof, Weissenbühl,  
Monbijou, Sandrain, Marzili,  
Holligen, Fischermätteli,  
Weissenstein

**IV** Kirchenfeld, Schosshalde

**V** Breitenrain, Lorraine

**VI** Bümpliz, Bethlehem,  
Stöckacker, Oberbottigen,  
Riedbach, Eymatt

• Standort Welt-  
poststrasse Nord





# Das Wichtigste auf einen Blick

Das Areal Weltpoststrasse Nord befindet sich im Oberen Murifeld und ist zurzeit un bebaut. Hier soll eine neue Wohnsiedlung mit rund 175 Wohnungen entstehen. Damit diese Wohnsiedlung realisiert werden kann, ist eine Umzonung von der Dienstleistungs- in die Wohnzone nötig. Die entsprechende Überbauungsordnung wird nun den Stimmberechtigten vorgelegt.

Das Areal Weltpoststrasse Nord liegt an der Autobahn A6 zwischen der Siedlung Murifeld und den früheren Bürogebäuden der Credit Suisse AG. Grundeigentümerin ist die Burgergemeinde Bern, die das Gelände im Baurecht an die Immobilien-Investmentgesellschaft Swiss Prime Site AG (SPS) abgegeben hat.

## Neue Wohnsiedlung

Mittel- bis langfristig soll das Gebiet nördlich der Weltpoststrasse bis zur Autobahn gemäss den in der Quartierplanung konkretisierten Leitlinien des Stadtentwicklungskonzepts sowie der kantonalen Richtplanung vom Arbeits- zum Wohnstandort werden. Die vorliegende Überbauungsordnung Weltpoststrasse Nord betrifft nur den un bebauten, heute von Sportplätzen belegten Teil des Perimeters. Sie legt die Umzonung des Areals von der Dienstleistungs- in die Wohnzone und die entsprechenden Vorschriften fest.

## Richtprojekt führt zu Überbauungsordnung

Die Baurechtsnehmerin SPS führte in Zusammenarbeit mit der Stadt sowie unter Mitwirkung des Quartiers einen Projektwettbewerb für die künftige Wohnüberbauung durch. Das Siegerprojekt des Wettbewerbs wurde zum Richtprojekt überarbeitet und diente so als Grundlage für die Ausgestaltung der Überbauungsordnung. Wenn die Stimmberechtigten der Überbauungsordnung zustimmen, wird danach ein Baubewil-

ligungsverfahren durchgeführt für das konkrete Bauvorhaben. Das Richtprojekt ist für dieses Bauvorhaben wegweisend.

## Etwa 175 Wohnungen geplant

Vorgesehen ist der Bau von drei sechsgeschos- sigen Wohngebäuden mit insgesamt etwa 175 Wohnungen für rund 340 Personen. Die Überbauungsordnung legt fest, dass die Wärmever- sorgung zu mindestens 70 Prozent aus erneuer- baren Energiequellen erfolgen muss, sowie, dass mindestens ein Drittel der Wohnungen be- ziehungsweise 6 100 Quadratmeter oberirdische Geschossfläche für preisgünstige Mietwoh- nungen reserviert werden. Darüber hinaus hat sich die Baurechtsnehmerin dazu verpflichtet, die Überbauung nach dem SIA-Effizienzpfad En- ergie (Merkblatt 2040) zur Erreichung der Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft zu realisieren.

## Abstimmung zu Überbauungsordnung

Die Überbauungsordnung schafft die planungs- rechtlichen Voraussetzungen für den Wohnungs- bau auf dem Areal Weltpoststrasse Nord. Weil es sich um eine Änderung der Grundordnung handelt, entscheiden die Stimmberechtigten über die Vorlage. Sofern diese die Überbauungs- ordnung gutheissen, wird 2017 ein Baubewil- ligungsverfahren durchgeführt. Der Bezug der ersten Wohnungen ist für 2019 vorgesehen.



## Abstimmungsempfehlung des Stadtrats

Der Stadtrat empfiehlt den Stimmberechtigten, die Vorlage anzunehmen.

# Die Ausgangslage

**Das Areal nördlich der Weltpoststrasse liegt im Stadtteil IV und wird zurzeit als Dienstleistungsstandort genutzt. Hier soll ein neues, zeitgemässes und gut erschlossenes Wohnquartier entstehen. Damit könnte in der Stadt Bern zumindest teilweise der dringend benötigte zusätzliche Wohnraum geschaffen werden.**

Im Stadtteil IV (Kirchenfeld-Schosshalde), angeschlossen an die Siedlung Murifeld und an die Autobahn A6, liegt das von Bürogebäuden dominierte Areal Weltpoststrasse. 2012 zog die Alleinmieterin der Bürogebäude, die Credit Suisse AG, nach Gümligen. Daraufhin verständigte sich die Stadt Bern mit der Immobilien-Investmentgesellschaft Swiss Prime Site AG (SPS), die das Areal von der Burgergemeinde Bern im Bau-recht übernommen hatte, auf eine langfristige Weiterentwicklung des Gebiets.

## Etappenweise Entwicklung zu Wohnstandort

Das Gesamtareal nördlich der Weltpoststrasse umfasst einen mit Bürogebäuden besetzten sowie einen unbebauten, von Fussball- und Tennisplätzen belegten Teil. Die vorliegende Überbauungsordnung Weltpoststrasse Nord betrifft ausschliesslich den unbebauten Perimeter. Es handelt sich dabei um die erste Etappe der Umgestaltung des Gesamtareals in einen Wohnstandort. Auch auf jenem Arealteil, auf dem heute die bestehenden Bürogebäude noch als Businesscenter genutzt werden, soll dereinst Wohnraum entstehen. Die Bürogebäude wurden mittlerweile sanft renoviert und weisen eine Restlebensdauer von 25 bis 30 Jahren auf.

## Dringend benötigter Wohnraum

Der Stadt Bern fehlt es an Wohnraum. Das führt zu einer wachsenden Zahl von Arbeitspendlern. Viele von ihnen würden gerne in Bern wohnen. Deshalb bleibt die Nachfrage nach Wohnungen in der Stadt Bern mittel- bis langfristig hoch. So-dann strebt der Gemeinderat gemäss seiner Strategie ein angemessenes Bevölkerungswachstum an. Auf dem gut erschlossenen, un-

bebauten Teil des Areals nördlich der Weltpoststrasse, das sich heute in der Dienstleistungszone befindet, kann an geeigneter Lage relativ rasch zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden.

## Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Planungsinstrumente verschiedener staatlicher Ebenen stimmen darin überein, verdichteten Wohnungsbau auf geeigneten städtischen Arealen zu fördern. Der kantonale Richtplan stärkt Städte grundsätzlich als Wohnstandorte. Dort sowie im regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept ist das Obere Murifeld als Wohnschwerpunkt bezeichnet. Der Quartierrichtplan für den Stadtteil IV weist das Areal zudem als Bauentwicklungsgebiet aus. Allerdings lassen die heute geltenden zonenrechtlichen Vorschriften keinen Wohnungsbau zu. Das Areal Weltpoststrasse Nord befindet sich in der Dienstleistungszone und es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III. Wohnungsbau im angestrebten Ausmass ist daher nicht möglich. Die Überbauungsordnung schafft mit der Umzonung in die Wohnzone die planungsrechtliche Voraussetzung für eine Entwicklung hin zum Wohnstandort.

Die Übersicht auf der gegenüberliegenden Seite zeigt den unbebauten Perimeter Weltpoststrasse Nord (weiss umrandet). Dieser Arealteil ist Gegenstand der vorliegenden Abstimmung. Das gesamte Areal an der Weltpoststrasse liegt an der Autobahn A6 und grenzt im Norden an die Siedlung Murifeld.



# Die Inhalte der Überbauungsordnung

**Voraussetzung für den Wohnungsbau auf dem unbebauten Areal Weltpoststrasse Nord ist eine Überbauungsordnung. Das Areal befindet sich zurzeit in der Dienstleistungszone. Neu soll es in die Wohnzone umgezont werden. Die Überbauungsordnung regelt zudem auch Art und Mass der künftigen Nutzung.**

Weil die angestrebte Wohnüberbauung zonenrechtlich nicht zulässig ist, muss das 11 920 Quadratmeter umfassende Areal von der Dienstleistungs- in die Wohnzone umgezont werden. Die dazu nötige Überbauungsordnung ist in enger Zusammenarbeit zwischen den Planungsbehörden der Stadt Bern und der Immobilien-Investmentgesellschaft Swiss Prime Site AG (SPS) entstanden, die das Wohnbauprojekt realisieren wird. Bereits 2014 wurde ein Projektwettbewerb nach SIA-Vorschriften für die Wohnüberbauung auf dem bis jetzt unbebauten Areal durchgeführt. Das weiterentwickelte Siegerprojekt «Stadtstück» diente als Richtprojekt für die Ausarbeitung der Überbauungsordnung.

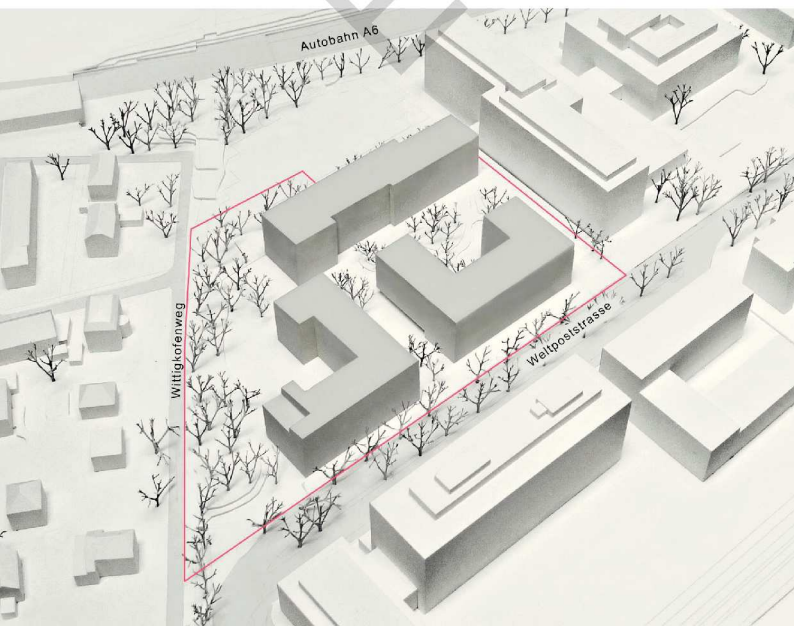
## **Etwa 175 Wohnungen für rund 340 Personen**

Auf dem Areal sollen drei sechsgeschossige Gebäude erstellt werden, die versetzt angeordnet sind, sodass in der Mitte ein geschützter Hof und aussen Erholungsflächen entstehen. Insgesamt

sollen ungefähr 175 Wohnungen für rund 340 Personen gebaut werden. Die neu erstellte oberirdische Geschossfläche wird maximal 19 500 Quadratmeter betragen, 10 Prozent davon sollen von nicht störenden Arbeitsnutzungen belegt werden können, was ungefähr 20 Arbeitsplätzen entspricht. Das Mass der unterirdischen Nutzungen ist frei.

## **Wegweisendes Richtprojekt**

In den Vorschriften zur Überbauungsordnung werden wichtige Regelungen bezüglich Art und Mass der Nutzung festgelegt. Es gilt die Bauklasse 6 mit sechs Vollgeschossen, wobei die maximale Gebäudehöhe 21 Meter beträgt. Erlaubt sind nur Flachdächer, Attikageschosse sind nicht zugelassen. Für Stellung und Gestaltung von Bauten, Zugängen und Aussenräumen ist laut Überbauungsordnung das Richtprojekt wegweisend. Dieses dient der Baurechtsnehmerin als Grundlage für die Erarbeitung des kon-



Modell des Richtprojekts: So könnte die Wohnüberbauung auf dem heute unbebauten Areal (rot eingerahmt) dereinst aussehen.

kreten Bauvorhabens. In den Vorschriften ebenfalls verbindlich vorgeschrieben wird, dass der Anteil an preisgünstigem Wohnraum einen Drittel der Wohnungen beziehungsweise 6 100 Quadratmeter oberirdische Geschossfläche umfassen muss. Die preisgünstigen Wohnungen werden im Baufeld an der südlichen Ecke des Areals erstellt und müssen in Kostenmiete auf den Markt gebracht werden.

### **Preisgünstiger Wohnraum und Kostenmiete**

Als preisgünstiger Wohnraum gelten Wohnungen, bei deren Erstellung gewisse Limiten für Land- und Gebäudekosten nicht überschritten werden dürfen. Diese Kostenlimiten sind in der Verordnung des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO) über die Kostenlimiten und Darlehensbeträge für Miet- und Eigentumsobjekte geregelt. Im vorliegenden Fall sind die preisgünstigen Wohnungen in Kostenmiete abzugeben. Der Zins von Mietwohnungen gilt dann als Kostenmiete, wenn bei der Mietzins-Kalkulation nur die Kosten für Verzinsung von Kapital und Land, Amortisation, Rückstellungen, Verwaltung und Unterhalt einfließen. Bodenpreis- und Marktentwicklungen dürfen bei der Kostenmiete nicht berücksichtigt werden.

### **Lärm und Verkehr**

Als Konsequenz des hohen Wohnanteils müssen auf dem Perimeter der Überbauungsordnung neu die Grenzwerte der Empfindlichkeitsstufe II der eidgenössischen Lärmschutz-Verordnung (LSV) eingehalten werden. Bisher war das Areal der Lärmempfindlichkeitsstufe III zugeordnet. Durch die lärmdämpfende Anordnung

der drei Gebäude werden die Anforderungen für die Lärmempfindlichkeitsstufe II erfüllt. Pro Wohnung sind 0,5 Autoabstellplätze vorgesehen, die - mit Ausnahme von Behindertenparkplätzen, Parkplätzen für Carsharing, Besucherinnen und Besucher sowie Güterumschlag - in gemeinschaftlichen Parkieranlagen unterirdisch anzuordnen sind. Insgesamt wird es zudem Platz haben für mindestens 364 Velo- und Motorfahrradparkfelder. Der durch die Wohnüberbauung erzeugte Mehrverkehr im Quartier kann von der bestehenden Infrastruktur absorbiert werden.

### **Vereinbarung mit Baurechtsnehmerin**

Die Stadt Bern hat mit der Baurechtsnehmerin eine Vereinbarung abgeschlossen, die den Ausgleich der durch die Umzonung entstandenen Planungsvorteile regelt. Ebenfalls Gegenstand der Vereinbarung ist die Umsetzung der Vorgaben des SIA-Effizienzpfads Energie (Merkblatt 2040) zur Erreichung des baulichen und betrieblichen Ziels der 2000-Watt-Gesellschaft. Auch die Berechnung und Sicherung der Kostenmiete ist in dieser Vereinbarung festgehalten.

### **Energie und Umgebungsgestaltung**

Die Vorschriften der Überbauungsordnung legen eine nachhaltige Energieversorgung fest. So muss die Bereitstellung von Raumwärme und Warmwasser zu mindestens 70 Prozent aus erneuerbaren Energiequellen erfolgen. Die Umgebungsgestaltung orientiert sich am Richtprojekt. Ein wesentliches Element ist der parkähnliche Übergang zwischen der neuen Überbauung und der bestehenden Siedlung Murifeld, der auch einen Bereich für Rasenspiele einschliesst. Vom Wohnungsbau tangiert wird eine geschützte

Hecke am Wittigkofenweg, für die ein Ersatzstandort bestimmt werden muss. Mindestens 15 Prozent des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung sind gemäss Biodiversitätskonzept der Stadt Bern als naturnahe Lebensräume auszugestalten.

### Mitwirkung, Vorprüfung und öffentliche Auflage

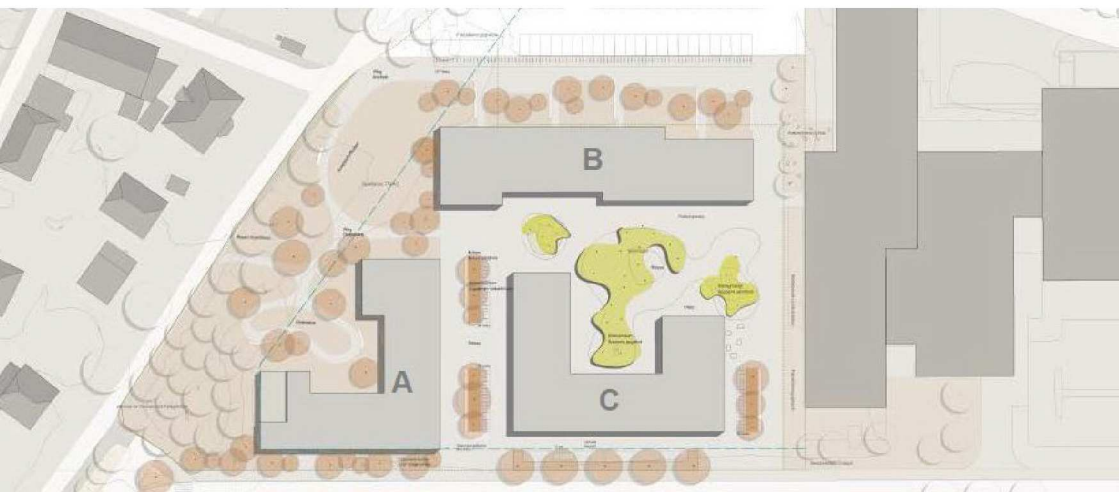
Bereits bei der Erarbeitung des Richtprojekts im Jahr 2014 wurde das Quartier zur Mitwirkung beigezogen. Die öffentliche Mitwirkung fand 2015 statt. Sie verlief positiv und zeigte, dass die Entwicklung eines neuen Wohnstandorts begrüsst und unterstützt wird. Im August schloss das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) die Vorprüfung der Überbauungsordnung ab und stellte die Genehmigung der Planung in Aussicht. Bei der öffentlichen Auflage im Frühjahr 2016 gingen keine Einsprachen ein.

### Realisierungsplan

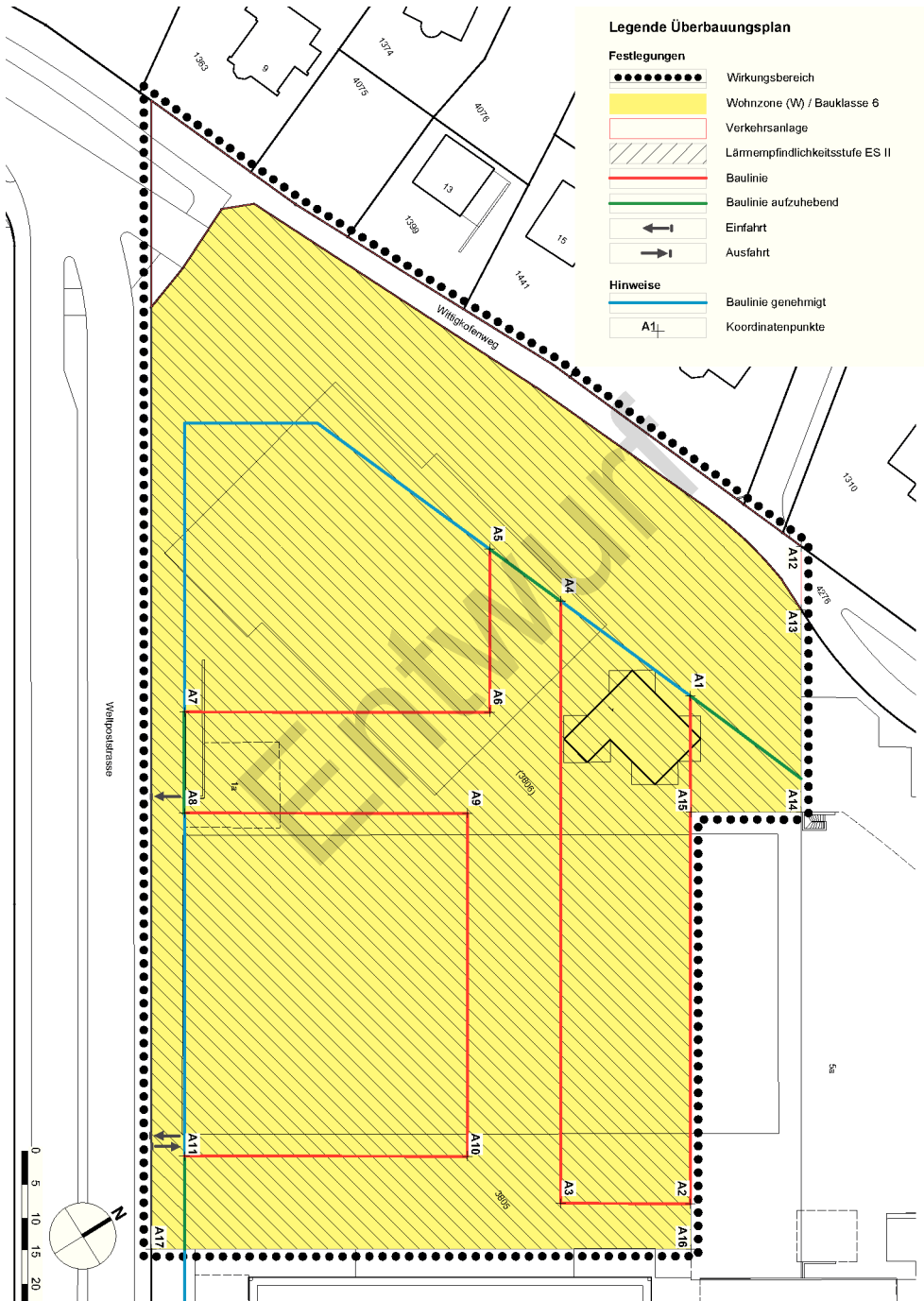
Wenn die Stimmberechtigten der Überbauungsordnung Weltpoststrasse Nord zustimmen, steht für die Umsetzung des Wohnbauprojekts das ordentliche Baubewilligungsverfahren an, das voraussichtlich 2017 stattfinden wird. Im Jahr 2019 sollten die ersten Wohnungen bezugsbereit sein.

Entwurf

Plan Richtprojekt: Die drei Gebäude sollen eine Art geschützten Innenhof bilden. Auf dem Baufeld C ist gemäss Richtprojekt die Erstellung von preisgünstigem Wohnraum vorgesehen.



# Der Überbauungsplan



# Die Vorschriften der Überbauungsordnung

## Artikel 1 Wirkungsbereich

Die Überbauungsordnung gilt für das im Plan umrandete Gebiet.

## Artikel 2 Verhältnis zur Grundordnung

- 1 Die Überbauungsordnung geht der baurechtlichen Grundordnung der Stadt Bern (Bauordnung vom 15. Juni 2006, Nutzungszonenplan vom 8. Juni 1975, Lärmempfindlichkeitsstufenplan vom 14. November 1997 und Bauklassenplan vom 6. Dezember 1987 mit zugehörigen Vorschriften) vor. Ergänzend gelten die Vorschriften der Grundordnung sowie die Begriffe und Definitionen nach BMBV.
- 2 Im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung wird der Zonenplan Oberes Murifeld mit dazu gehörenden Vorschriften vom 23. Oktober 1970 aufgehoben und der Baulinienplan Egghölzli, Teilplan II vom 18. Oktober 1971 geändert.

## Artikel 3 Art und Mass der Nutzung

- 1 Die Wohnzone W dient dem Wohnen sowie nicht störenden Arbeitsnutzungen.
- 2 Ein Drittel der Wohnungen bzw. 6 100 m<sup>2</sup> oberirdische Geschossfläche sind als preisgünstiger Wohnraum innerhalb der Kostenlimiten der Verordnung des BWO über die Kostenlimiten und Darlehensbeträge für Miet- und Eigentumsobjekte (SR 842.4) zu erstellen und in Kostenmiete zu vermieten. Der preisgünstige Wohnraum ist im Baufeld C gemäss Richtprojekt zu erstellen.
- 3 Bis 10 % der Geschossflächen an nicht störenden Arbeitsnutzungen sind gestattet.

- 4 Das maximale oberirdische Nutzungsmass beträgt insgesamt 19500 m<sup>2</sup> Geschossfläche. Das Mass der unterirdischen Bauten ist frei.

## Artikel 4 Lärmschutz

- 1 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe ES II nach der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV; SR 814.41).
- 2 Zum Schutz vor übermässigem Lärm sind für lärmempfindliche Nutzungen geeignete Massnahmen zu treffen, mit denen die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können.

## Artikel 5 Baubereich

- 1 Die Baulinien begrenzen Baubereiche. Sie gehen den Vorschriften der Bauordnung über die Grenz-, Gebäude- und Strassenabstände vor.
- 2 Ausserhalb der Baubereiche sind nur unterirdische Bauten oder Kleinbauten zulässig. Die Grundflächen der Kleinbauten dürfen insgesamt nicht mehr als 300 m<sup>2</sup> betragen.

## Artikel 6 Gesamthöhe und Dachgestaltung

- 1 Die zulässige Gesamthöhe in den Baubereichen beträgt 21 m.
- 2 Es sind nur Flachdächer zulässig. Attikageschosse sind nicht gestattet.

## Artikel 7 Verkehrserschliessung

Die Zu- und Wegfahrt für alle Parkplätze und die Anlieferung ist in den im Plan angezeigten Bereichen zu erstellen.



#### Artikel 8 Abstellplätze

- 1 Die Parkplatzbemessung für das Wohnen richtet sich nach Art. 51 der kantonalen Bauverordnung (BauV; BSG 721.1), wobei der Minimalwert von 0,5 Abstellplätzen pro Wohnung zur Anwendung kommt.
- 2 Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind in gemeinschaftlichen Parkieranlagen unterirdisch anzuordnen. Davon ausgenommen sind Behindertenparkplätze, Parkplätze für Carsharing, Besucherinnen und Besucher, Güterumschlag und dergleichen.

#### Artikel 9 Gestaltung der Bauten und Aussenräume

- 1 In den einzelnen Baubereichen sind die wesentlichen Gestaltungsmerkmale, insbesondere Farbe und Material, aufeinander abzustimmen.
- 2 Für die Stellung und Gestaltung der Bauten und Aussenräume ist das Richtprojekt vom 4. Dezember 2014 wegweisend.

#### Artikel 10 Umgebungsgestaltung und geschützte Lebensräume

- 1 Das Vorland zwischen dem Wittigkofenweg und der Baubereiche ist als naturnahe und öffentlich zugängliche Fläche zu gestalten.
- 2 Bäume und Gehölze sind zu erhalten und bei Verlust gleichwertig durch standortheimische Gehölze zu ersetzen.
- 3 Für Hecken und geschützte Lebensräume, welche zwingend entfernt werden müssen, ist ausreichend Ersatz zu schaffen.
- 4 Mindestens 15 % des Wirkungsbereichs sind gemäss Biodiversitätskonzept der Stadt Bern als naturnahe Lebensräume auszugestalten.

#### Artikel 11 Wärmeversorgung

Die Versorgung für Raumheizung und Warmwasser hat mit mindestens 70 % erneuerbarer Energie zu erfolgen. Soweit Flachdächer für Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen genutzt werden, müssen sie nicht begrünt werden.

#### Artikel 12 Ausserkrafttreten

Der Art. 3 Abs. 2 wird obsolet, sofern Art. 16b der Bauordnung nicht in Rechtskraft erwächst oder dereinst aufgehoben wird.

#### Hinweise

Zwischen der Baurechnerschaft und der Stadt Bern ist am 11. Januar 2016 eine Vereinbarung abgeschlossen worden, die insbesondere den Ausgleich von Planungsvorteilen gemäss Art. 142 des kantonalen Baugesetzes und die Umsetzung der Vorgaben des SIA-Effizienzpfads Energie 2040 zur Erreichung des baulichen Ziels der 2000-Watt-Gesellschaft regelt.

Die Berechnung und Sicherung der Kostenmiete ist Gegenstand der Mehrwertvereinbarung zwischen der Baurechnerschaft und der Stadt Bern.

# Das sagt der Stadtrat

## Argumente aus der Stadtratsdebatte

### Für die Vorlage

+ Minores deum Asterigem colunt. Horum omnium audacissimi sunt minores, propterea quod a cultu atque humanitate conclavis.

---

+ Magistrorum longissime absunt minimeque ad eos magistri saepe commeant atque ea, quae ad erudiendos animos pertinent, important proximique sunt maioribus, qui ante portas in angulo fumatorum et sub tecto vitreo stant, quibuscum continenter bellum gerunt.

---

+ Qua de causa septani quoque reliquos minores virtute praecedunt, quod fere cotidianis proeliis cum ceteris contendunt, cum aut suis finibus eos prohibent aut ipsi in eorum finibus bellum gerunt.

---

+ Huius sunt plurima simulacra, hunc et omnium inventorem artium ferunt, hunc Latinitatis ducem. Post hunc Obeligem et Miraculigem. Horum in verba iurant atque dictis eorum libentissime utuntur, velut delirant isti Romani vel non cogito, ergo in schola sum.

---

+ Leibnitii Schola est omnis divisa in partes tres, quarum unam incolunt maiores, tertiam qui lingua magistri docti, ceterorum vexatore.

---

### Gegen die Vorlage

- Zept hunc Obeligem et Miraculigem. Horum in verba iurant atque dictis eorum libentissime utuntur, velu da Romani vel non cogito, ergo in schola sum. Leibnitii Schola sunt est partes tres.

---

- Vera de causa septani quoque reliquos minores virtute praecedunt, quod fere cotidianis proeliis cum ceteris contendunt, cum aut suis finibus eos prohibent aut ipsi in eorum finibus bellum gerunt. Huius simulacra, hunc et omnium inventorem artium ferunt, hunc Latinitatis ducem. Post hunc Obeligem et Miraculigem. Horum in ver iurant aqae dictis libentissime utuntur, velut delirant isti.

---

- Leibnitii Schola est omnis divisa in partes tres, quarum unam incolunt maiores, tertiam qui lingua magistri docti, ceterorum vexatore.

---



### Abstimmungsergebnis im Stadtrat

- X Ja
- X Nein
- X Enthaltungen

Das vollständige Protokoll der Stadtratssitzung vom XX. XX. XXXX ist einsehbar unter [www.ris.bern.ch/sitzungen.aspx](http://www.ris.bern.ch/sitzungen.aspx)

# Beschluss und Abstimmungsfrage

## Beschluss des Stadtrats vom ...

Die Stadt Bern erlässt die Überbauungsordnung Weltpoststrasse Nord mit zugehörigen Vorschriften (Plan Nr. 1446 / 01 vom 25.01.2016). Die bisherige Zonenordnung im Planungsgebiet wird aufgehoben.

Der Stadtratspräsident:  
Thomas Göttin

Der Ratssekretär:  
Daniel Weber

## Abstimmungsfrage

Wollen Sie die Vorlage «Überbauungsordnung Weltpoststrasse Nord» annehmen?

Entwurf

Haben Sie Fragen zur Vorlage?  
Auskunft erteilt das

Stadtplanungsamt  
Zieglerstrasse 62  
Postfach  
3001 Bern

Telefon: 031 321 70 10  
E-Mail: [stadtplanungsamt@bern.ch](mailto:stadtplanungsamt@bern.ch)

Der Originalplan mit Unterlagen kann in den letzten 30 Tagen vor der Abstimmung auf der «Baustelle», Bundesgasse 38 (Parterre), oder beim Stadtplanungsamt eingesehen werden.

Entwurf



# Überbauungsordnung Weltpoststrasse Nord

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften
- Änderung des Nutzungszonenplan
- Änderung des Bauklassenplan
- Änderung des Lärmempfindlichkeitsstufenplan
- Änderung des Baulinienplan
- "Egghölzli, Teilplan II" vom 18.10.1971
- Aufhebung des Zonenplans "Oberes Murfeld" vom 23.10.1970

Plan Nr. 1446 / 01

Datum 25.01.2016

Masstab 1 : 500

Stadtplaner Mark Werren

Format 126 / 30  
Software PC / VectorWorks  
Plangrundlagen © Vermessungsamt der Stadt Bern  
KGL-Nr. 1837  
Bearbeitung SPA LL / SS / MN  
Datei- Pfad C:\Projekt\1837\_Egghölzli\_Nord\_und\_Ost\Atelier\Pläne\_vwx



Stadtplanungsamt

## Genehmigungsvermerke

Mitwirkung: 19.02. - 21.03.2015  
Mitwirkungsbericht vom: 12.06.2015  
Vorprüfungsbericht: 31.08.2015  
Öffentliche Auflage vom: 09.03. - 08.04.2016  
Publikation im Anzeiger Region Bern am: 09.03.2016

Anzahl Einsprachen: 0  
Einspracheverhandlung: 0  
Erledigte Einsprachen: 0  
Unerledigte Einsprachen: 0  
Rechtsverwarungen: 0

Gemeinderatsbeschluss Nr.: --  
Stadtratsbeschluss vom: --

BESCHLOSSEN DURCH DIE STIMMBERECHTIGTEN AM:

Ja: Nein

Namens der Stadt Bern:  
**Der Stadtpräsident** Alexander Tschäppät  
**Der Stadtschreiber** Dr. Jürg Wichterern

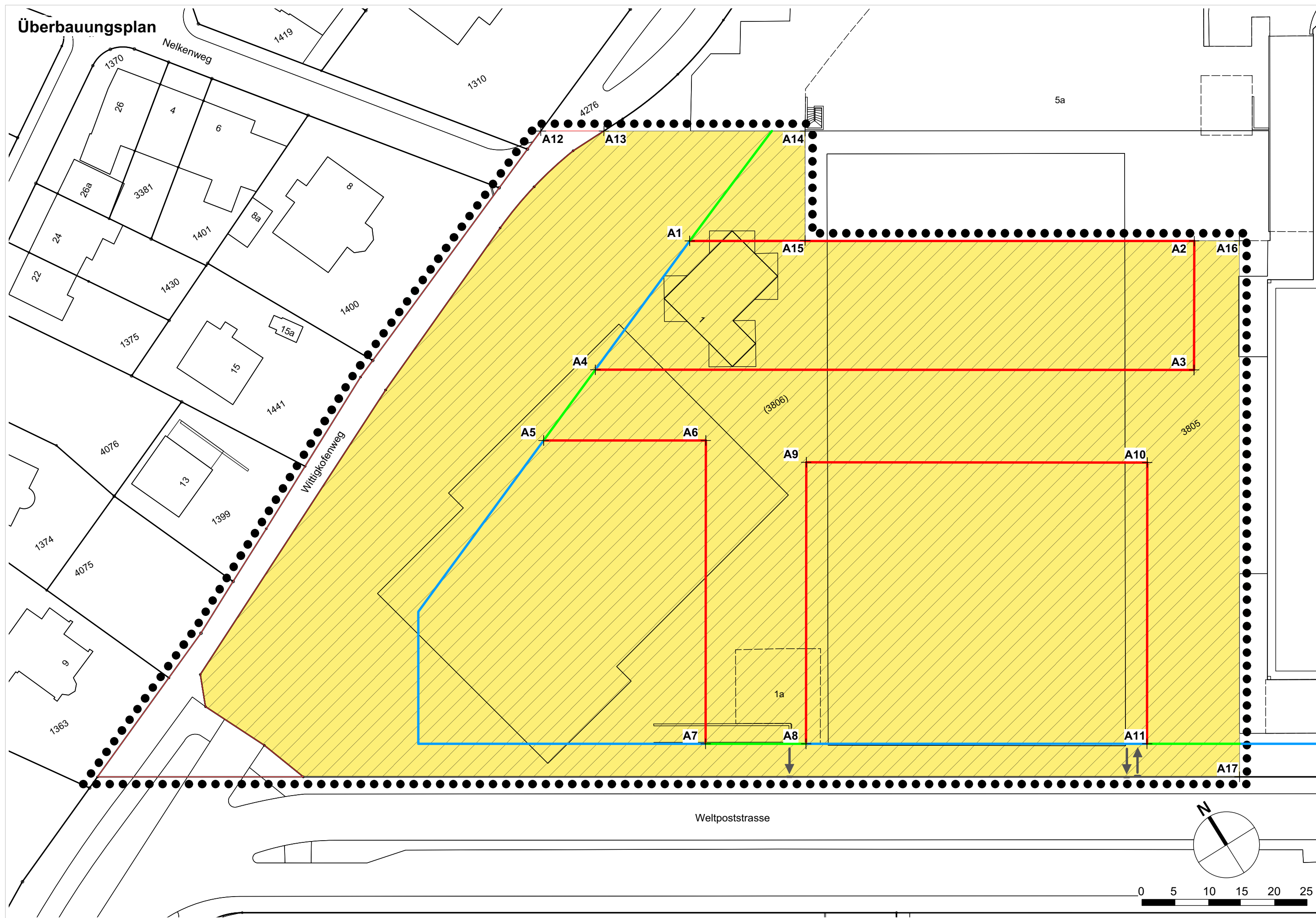
GENEHMIGT DURCH DAS KANTONALE AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG.

DAS INKRAFTTRETEN WIRD DURCH DEN GEMEINDERAT BESTIMMT.

## Stadt Bern

Stadtplanungsamt  
Zieglerstrasse 62  
Postfach 3001 Bern

T 031 321 70 10  
F 031 321 70 30  
E stadtplanungsamt@bern.ch  
www.bern.ch/stadtplanung



## Legende Überbauungsplan

### Festlegungen

- Wirkungsbereich
- Wohnzone (W) / Bauklasse 6
- ▨ Verkehrsanlage
- ▨ Lärmempfindlichkeitsstufe ES II
- Baulinie
- Baulinie aufzuhebend
- ← Einfahrt
- Ausfahrt

### Hinweise

- Baulinie genehmigt
- A1 Koordinatenpunkte

## Überbauungsvorschriften

### Art. 1 Wirkungsbereich

Die Überbauungsordnung gilt für das im Plan umrandete Gebiet.

### Art. 2 Verhältnis zur Grundordnung

- Die Überbauungsordnung geht der baurechtlichen Grundordnung der Stadt Bern (Bauordnung vom 15. Juni 2006, Nutzungszonenplan vom 8. Juni 1975, Lärmempfindlichkeitsstufenplan vom 14. November 1997 und Bauklassenplan vom 6. Dezember 1987 mit zugehörigen Vorschriften) vor. Ergänzend gelten die Vorschriften der Grundordnung sowie die Begriffe und Definitionen nach BMBV.
- Im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung wird der Zonenplan Oberes Murfeld mit dazu gehörenden Vorschriften vom 23. Oktober 1970 aufgehoben und der Baulinienplan Egghölzli, Teilplan II vom 18. Oktober 1971 geändert.

### Art. 3 Art und Mass der Nutzung

- Die Wohnzone W dient dem Wohnen sowie nicht störenden Arbeitsnutzungen.
- Ein Drittel der Wohnungen bzw. 6'100 m<sup>2</sup> oberirdische Geschossfläche sind als preisgünstiger Wohnraum innerhalb der Kostenliten der Verordnung des BWO über die Kostenliten und Darlehensbeträge für Miet- und Eigentumsobjekte (SR 842.4) zu erstellen und in Kostenmiete zu vermieten. Der preisgünstige Wohnraum ist im Baufeld C gemäss Richtprojekt zu erstellen.
- Bis 10 % der Geschossflächen an nichtstörende Arbeitsnutzungen sind gestattet.
- Das maximale oberirdische Nutzungsmass beträgt insgesamt 19'500 m<sup>2</sup> Geschossfläche. Das Mass der unterirdischen Bauten ist frei.

### Art. 4 Lärmschutz

- Es gilt die Empfindlichkeitsstufe ES II nach der eidgenössischen Lärmschutz-Verordnung (LSV; SR 814.41).
- Zum Schutz vor übermässigen Lärm sind für lärmempfindliche Nutzungen geeignete Massnahmen zu treffen, mit denen die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können.

## Koordinatenliste (LV 03)

	y	x
A1	602'713.90	198'743.16
A2	602'778.57	198'702.62
A3	602'768.21	198'686.10
A4	602'691.44	198'734.22
A5	602'679.12	198'729.32
A6	602'699.91	198'716.28
A7	602'675.54	198'677.40
A8	602'688.43	198'669.33
A9	602'711.04	198'705.41
A10	602'754.76	198'678.01
A11	602'732.16	198'641.94
A12	602'703.64	198'769.22
A13	602'711.72	198'764.16
A14	602'737.54	198'747.98
A15	602'728.72	198'733.94
A16	602'784.40	198'699.05
A17	602'741.37	198'630.27

## Art. 5 Baubereich

- Die Baulinien begrenzen Baubereiche. Sie gehen den Vorschriften der Bauordnung vor.
- Ausserhalb der Baubereiche sind nur unterirdische Bauten und Kleinbauten zulässig. Die Grundflächen der Kleinbauten dürfen insgesamt nicht mehr als 300 m<sup>2</sup> betragen.

## Art. 6 Gesamthöhe und Dachgestaltung

- Die zulässige Gesamthöhe in den Baubereichen beträgt 21.00 m.
- Es sind nur Flachdächer zulässig. Attikageschosse sind nicht gestattet.

## Art. 7 Verkehrserschliessung

Die Zu- und Wegfahrt für alle Parkplätze und die Anlieferung ist in den im Plan angezeigten Bereichen zu erstellen.

## Art. 8 Abstellplätze

- Die Parkplatzbemessung für das Wohnen richtet sich nach Art. 51 der kantonalen Bauverordnung (BauV; BSG 721.1), wobei der Minimalwert von 0,5 Abstellplatz pro Wohnung zur Anwendung kommt.
- Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind in gemeinschaftlichen Parkierungsanlagen unterirdisch anzuordnen. Davon ausgenommen sind Behindertenparkplätze, Parkplätze für Carsharing, Besucherinnen und Besucher, Güterumschlag und dergleichen.

## Art. 9 Gestaltung der Bauten und Aussenräume

- In den einzelnen Baubereichen sind die wesentlichen Gestaltungsmerkmale, insbesondere Farbe und Material, aufeinander abzustimmen.
- Für die Stellung und Gestaltung der Bauten und Aussenräume ist das Richtprojekt vom 4. Dezember 2014 wegweisend.

## Art. 10 Umgebungsgestaltung und geschützte Lebensräume

- Das Vorland zwischen dem Wittkofenweg und der Baubereiche ist als naturnahe und öffentlich zugängliche Fläche zu gestalten.
- Bäume und Gehölze sind zu erhalten und bei Verlust gleichwertig durch standortheimische Gehölze zu ersetzen.
- Für Hecken und geschützte Lebensräume, welche zwingend entfernt werden müssen, ist ausreichend Ersatz zu schaffen.
- Mindestens 15% des Wirkungsbereichs sind gemäss Biodiversitätskonzept der Stadt Bern als naturnahe Lebensräume auszugestalten.

## Art. 11 Wärmeversorgung

Die Versorgung für Raumheizung und Warmwasser hat mit mindestens 70 % erneuerbarer Energie zu erfolgen. Soweit Flachdächer für Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen genutzt werden, müssen sie nicht begrünt werden.

## Art. 12 Ausserkrafttreten

Der Art. 3 Abs. 2 wird obsolet, sofern Art. 16b der Bauordnung nicht in Rechtskraft erwächst oder dereinst aufgehoben wird.

## Hinweise

Zwischen der Baurechnung und der Stadt Bern ist am 11. Januar 2016 eine Vereinbarung abgeschlossen worden, die insbesondere den Ausgleich von Planungsvorteilen gemäss Art. 142 des kantonalen Baugesetzes und die Umsetzung der Vorgaben des SIA-Effizienzpfads Energie 2040 zur Erreichung des baulichen Ziels der 2000-Watt-Gesellschaft regelt.

Die Berechnung und Sicherung der Kostenmiete ist Gegenstand der Mehrwertvereinbarung zwischen der Baurechnung und der Stadt Bern.