

## Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat

### Überbauungsordnung Weihergasse 4

#### 1. Worum es geht

Die 1956 erbaute Jugendherberge der Stadt Bern an der Weihergasse 4 ist in die Jahre gekommen. Der Standard des Gebäudes ist nicht mehr zeitgemäss. Sein baulicher Zustand ist sanierungsbedürftig. Der Hauptbau soll daher umgebaut und der Ostflügel soll durch einen Neubau ersetzt werden. Dafür wurde ein Projektwettbewerb nach der Ordnung 142 SIA durchgeführt. Mit der Planung Weihergasse 4 werden baurechtliche Voraussetzungen für den Umbau und den Teiler-satzneubau der Jugendherberge geschaffen.

Die Planung Weihergasse 4 besteht aus zwei Teilen: dem Zonenplan Weihergasse 4, geringfügige Änderung der baurechtlichen Grundordnung, und der Überbauungsordnung Weihergasse 4. Die Änderung des Zonenplans fällt gestützt auf Artikel 122 Bauverordnung (BauV; BSG 721.1) in die Kompetenz des Gemeinderats. Dieser hat die Änderung bereits beschlossen unter Vorbehalt, dass der Stadtrat die Überbauungsordnung Weihergasse 4 beschliesst.

Dem Stadtrat wird mit vorliegendem Geschäft die Überbauungsordnung Weihergasse 4 zum Beschluss unterbreitet.

#### 2. Inhalt der Überbauungsordnung Weihergasse 4 in Stadtratskompetenz

Das Planungsgebiet Weihergasse 4 liegt im Quartier Marzili und beinhaltet das Grundstück Bern GBBI-Nr. 3/3391 und ein Teil des Grundstücks Bern GBBI-Nr. 3/494. Beide Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Bern.

Die Überbauungsordnung enthält Regelungen zu Abstellplätzen für Motorfahrzeuge, zu Erschliessungsanlagen, zu Baubereichen mittels Baulinien, zur Gestaltung der Bauten und Aussenräume, zur Ver- und Entsorgung und zur Umgebungsgestaltung. Die Baulinien regeln zugleich den durch das Kantonale Amt für Wald definierten und einzuhaltenden Waldabstand. Des Weiteren werden Gefahrengebiete gemäss kantonalen Vorgaben eigentümergebunden festgelegt. In der Überbauungsordnung werden nur diejenigen Inhalte geregelt, welche die Nutzungsart und das Nutzungsmass nicht betreffen. Aus diesem Grund wird die Überbauungsordnung im ordentlichen Verfahren in Stadtratskompetenz erlassen (Art. 87 Bauordnung der Stadt Bern).

#### 3. Orientierung zum Zonenplan Weihergasse 4, geringfügige Änderung der baurechtlichen Grundordnung in Gemeinderatskompetenz

Das Siegerprojekt aus dem Projektwettbewerb für die Jugendherberge bedingt einen Flächenabtausch von 143 m<sup>2</sup> im östlichen Bereich der Parzelle der Jugendherberge, das heisst, der Wohnzone mit der Schutzzone. Dafür hat der Gemeinderat den Zonenplan Weihergasse 4 - unter Vorbehalt, dass der Stadtrat die Überbauungsordnung beschliesst - geringfügig geändert. Inhalt der Änderung ist ein flächengleicher Abtausch von 143 m<sup>2</sup> zwischen der Wohnzone (W) und der Schutzzone A (SZA) sowie die entsprechende Festlegung der Lärmempfindlichkeitsstufen. Des

Weiteren werden die Nutzung für die Jugendherberge und die Bauklassen mit Gestaltungsvorschriften entsprechend angepasst.

#### **4. Mitwirkung, kantonale Vorprüfung und öffentliche Auflage**

##### **Mitwirkung der Überbauungsordnung Weihergasse 4**

Die Mitwirkungsaufgabe zur Überbauungsordnung Weihergasse 4 wurde vom 5. Februar bis 6. März 2015 durchgeführt. Der Zonenplan Weihergasse 4, geringfügige Änderung der baurechtlichen Grundordnung, wurde zur Information in der Mitwirkung mit aufgelegt. Im Rahmen der Mitwirkungsaufgabe wurden zwei Mitwirkungseingaben eingereicht. Die Mitwirkungseingaben zogen keine Anpassungen der Planungsvorlage nach sich.

##### **Kantonale Vorprüfung der Überbauungsordnung Weihergasse 4**

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) hat die Vorprüfung der Überbauungsordnung Weihergasse 4 mit Bericht vom 19. August 2015 abgeschlossen. Die durch das AGR aufgeführten Vorbehalte wurden in der Planungsvorlage berücksichtigt. Es erfolgten Präzisierungen, Anpassungen und Ergänzungen in den Vorschriften und im Erläuterungsbericht. Es kam zu keinen wesentlichen Änderungen der Planungsvorlage.

##### **Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung Weihergasse 4**

Die öffentliche Auflage der Überbauungsordnung Weihergasse 4 hat koordiniert mit der Auflage des Zonenplans Weihergasse 4, geringfügige Änderung der baurechtlichen Grundordnung, vom 10. September bis 9. Oktober 2015 stattgefunden. Während dieser Zeit sind drei Einsprachen eingegangen. Es wurde eine gemeinsame Einspracheverhandlung durchgeführt. Sie fand am 9. November 2015 statt. Die Einsprechenden halten an ihren Einsprachen fest.

Die Einsprechenden sind insbesondere mit der Regelung zur Lage und der nach ihrer Ansicht zu hohen Anzahl der Autoabstellplätze unzufrieden. Zur Begründung der konkreten Lage der Autoabstellplätze hält der Gemeinderat fest:

Die Jugendherberge befindet sich in einer städtebaulich sensiblen Lage, namentlich im Aaretalschutzgebiet und in der direkten Nachbarschaft zum UNESCO-Perimeter der Altstadt. Des Weiteren handelt es sich im Fall der Jugendherberge um ein erhaltenswertes Gebäude mit einem Aussenraum von gartendenkmalpflegerischem Interesse. Aus diesen Gründen wurde 2013/2014 ein Projektwettbewerb nach der Ordnung 142 SIA durchgeführt, in den auch als Experten zwei Vertreter des Quartiers Marzili - zur Vertretung der Quartierinteressen - im Beurteilungsgremium einbezogen wurden. Bei der Beurteilung der Projekte hatte das Beurteilungsgremium mehrere Aspekte zu berücksichtigen und abzuwägen, wie beispielsweise:

- Denkmalpflege: ein erhaltenswertes Gebäude mit einem Aussenraum von gartendenkmalpflegerischer Bedeutung, in direkter Nachbarschaft des UNESCO-Perimeters;
- Freiraumplanung: Erhaltung der besonderen Schönheit des stark durchgrünten Aaretalschutzgebiets, Schutz des Vorlands mit der grossen Platane, Erstellung eines angemessenen Übergangs zur östlich gelegenen stark durchgrüneten Schutzzone A;
- Natur und Ökologie: Erhalt des schützenswerten Biotops am nördlichen Perimeterrand, 15 % des Perimeters sollen naturnah ausgestaltet bleiben;
- Städtebau: Integration in das bestehende Ortsbild des Quartiers u.a. keine Beeinträchtigung des Oktogons, das den städtebaulichen Auftakt ins Quartier bildet;
- Nutzung, Betrieb, Nachhaltigkeit: Erfüllung des Raumprogramms, optimale betriebliche Abläufe, kostengünstiges Bauen, Erfüllung des Minergie P Eco Standards, Behindertengerechtigkeit;

- Hochwasserschutz: Massnahmen in Bezug auf die Gebiete mit mittleren und geringer Gefährdung im Perimeter;
- Verkehr: Lage und Organisation der Parkierung und Anlieferung.

Das Beurteilungsgremium hat sich für das Projekt des Architekturbüros Aebi & Vincent Architekten AG und des Landschaftsarchitekturbüros Hager Partner AG entschieden. Das Siegerprojekt hat die verschiedenen im Raum stehenden Interessen am optimalsten berücksichtigt. Als wesentlicher Inhalt des Siegerprojekts gilt unter anderem, dass die heute im Vorland bestehenden Parkplätze sowie die Anlieferung neu westlich des Haupttraks untergebracht werden und damit der Vorgartenbereich der Jugendherberge nahezu vollständig frei wird.

Im Anschluss an das Wettbewerbsverfahren wurde für die Jugendherberge ein Mobilitätskonzept erarbeitet. Mit diesem konnte zum einen der Nachweis erbracht werden, dass eine Reduktion der gemäss der VSS-Norm SN 640 281 erforderlichen 18 Autoabstellplätze auf 5 Abstellplätze für die Jugendherberge bewilligungsfähig ist. Für eine weitere Reduktion konnte kein Nachweis erbracht werden. Zum anderen wurde mit dem Mobilitätskonzept neu eine Grundlage für die Bewirtschaftung und die Organisation der Abstellplätze sowie die Anlieferung geschaffen. Mit der Umsetzung des Mobilitätskonzepts in der Überbauungsordnung wird sich für das Quartier künftig eine Verbesserung ergeben. Die heute 9 Autoabstellplätze im Vorland werden auf 5 Abstellplätze reduziert, wobei sich neu nur noch der Behindertenparkplatz teilweise im Vorland befindet. Die Anlieferung wird neu insbesondere auf der Parzelle selbst und nicht wie bisher im Strassenraum der Weihergasse erfolgen. Dank guter Beschilderung und Wegweisung wird der Lenker rechtzeitig auf die Autoabstellplätze aufmerksam gemacht, damit Zusatzfahrten in der Einbahnstrasse verhindert werden können. Aufgrund der gleichbleibenden Bettenzahl und dem unveränderten Betriebskonzept wird sich die Gesamtverkehrsfrequenz nicht erhöhen und die Lärmgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe II werden weiterhin eingehalten.

Für die Beanstandungen der Einsprechenden, dass die geplanten Parkplätze zu schmal und damit unzweckmässig seien, kann der Gemeinderat auf die VVS Normen verweisen. Sämtliche Parkplätze entsprechen diesen Anforderungen. Im Übrigen ist die Parkplatzbreite Bestandteil des Bau gesuchs und nicht der vorliegenden Planung. Gleiches gilt auch für die Beanstandungen zum Wandbild von Anne Wilhelm an der Fassade der Jugendherberge sowie bezüglich der Trottoirbreite und des öffentlichen Carparkplatzes in der Weihergasse. Auch sie sind nicht Gegenstand der Planung Weihergasse 4, da es sich hierbei um Inhalte handelt, die sich ausserhalb des Wirkungsbereichs der Planung befinden.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Einsprachen gegen die Planung Weihergasse 4 der Genehmigung durch den Kanton nicht entgegenstehen.

## **5. Weiteres Vorgehen**

Nach dem Beschluss des Stadtrats wird die Überbauungsordnung Weihergasse 4 samt dem bereits vom Gemeinderat beschlossenen Zonenplan Weihergasse 4, geringfügige Änderung der baurechtlichen Grundordnung, zur Genehmigung beim AGR eingereicht.

**Antrag**

Der Stadtrat beschliesst die Überbauungsordnung Weihergasse 4, Plan Nr. 1416/4 vom 19. August 2015.

Bern, 2. Dezember 2015

Der Gemeinderat

Beilage:

UeO Weihergasse 4, Plan Nr. 1416/4 vom 19.8.2015