

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat

Überbauungsordnung Weyermannshaus-Ost III

1. Worum es geht

Die Planungsabsichten in Weyermannshaus-Ost sind vielfältig. Unter anderem plant die Berner Fachhochschule (BFH) im Rahmen ihrer Standortkonzentration auf dem Areal Weyermannshaus-Ost einen neuen Campus. In diesem Zusammenhang soll eine Aufwertung des Aussenraums erfolgen, indem ein Park gebaut und der Stadtbach geöffnet wird. Weiter ist vorgesehen, den Viaduktum umzugestalten und mit der neuen Personenunterführung Europaplatz Nord eine attraktive Fuss- und Veloverbindung nach Süden zu schaffen. Zudem ist auf der Parzelle der heutigen Skateanlage das neue Beachcenter Bern in Planung. Als Voraussetzung für die Realisierung der unterschiedlichen Vorhaben müssen die bestehenden Planungsinstrumente angepasst werden.

Die bestehende Überbauungsordnung (ÜO) Weyermannshaus-Ost III wird im ordentlichen Verfahren nach den Artikeln 58 ff. und 88 ff. des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0) durch eine neue Überbauungsordnung ersetzt. Betreffend Zonenplan (ZP) Weyermannshaus-Ost hat der Gemeinderat eine geringfügige Änderung nach Artikel 122 der Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1) beschlossen; sie wird dem kantonalen Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) gemeinsam mit der neuen Überbauungsordnung zur Genehmigung vorgelegt.

2. Ausgangslage und Planungsvorhaben

Das Planungsgebiet liegt im Stadtteil III Mattenhof-Weissenbühl. Abbildung 1 gibt eine Übersicht über die Areale, die im Perimeter der ÜO Weyermannshaus-Ost III und im nahen Umfeld liegen.

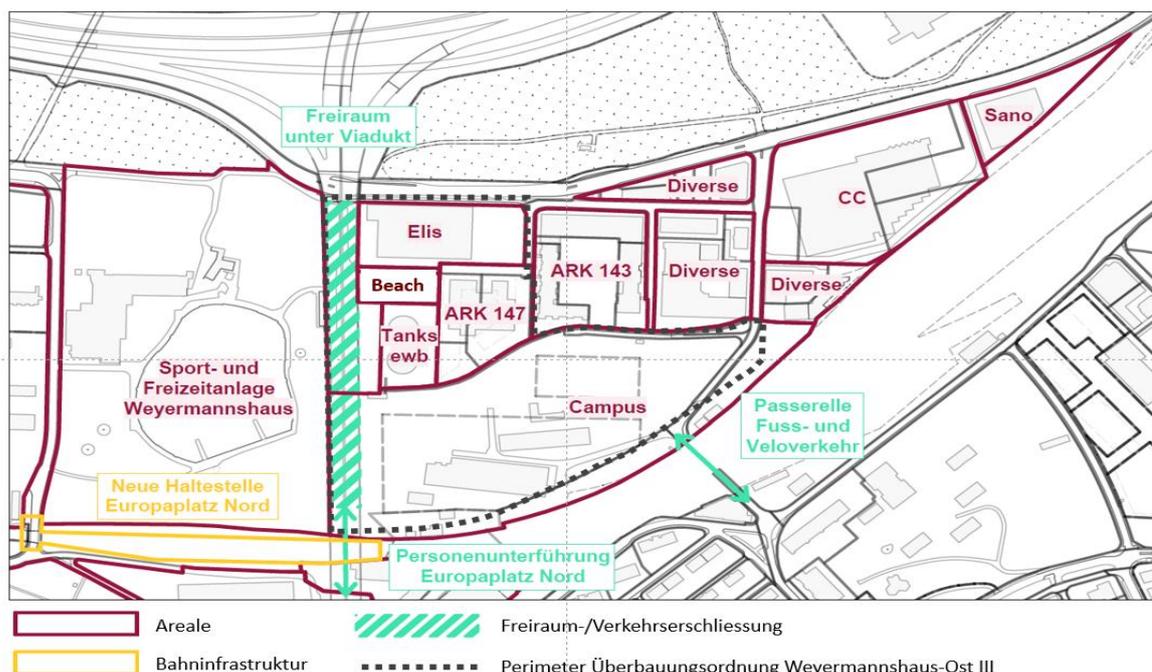


Abbildung 1: Übersichtsplan Weyermannshaus-Ost mit den geplanten Entwicklungen in naher Zukunft

Im Norden wird der Perimeter durch die Murtenstrasse, im Westen durch das Autobahnviadukt, im Süden durch die Gleisanlagen der Bahnlinie Bern–Lausanne und im Osten durch die Murten- und Steigerhubelstrasse begrenzt. Der Perimeter umfasst den Freiraum unter dem Viadukt, die Parzelle der Elis (Suisse) AG, das Transformationsareal ewb-Tankanlagen, die bereits realisierte Überbauung ARK 147, die Parzelle, auf der das neue Beachcenter auf der heutigen «Skateparzelle» vorgesehen ist sowie das neue Campusgelände. Um den neuen Campus Bern der BFH konzentriert an einem Standort realisieren zu können, hat das Amt für Grundstücke und Gebäude (AGG) des Kantons Bern von den Schweizerischen Bundesbahnen SBB das Baurecht für zwei Baufelder auf dem Grundstück Bern Gbbl.-Nr. 3/3607 am Standort Weyermannshaus-Ost erworben. Die SBB bleibt Grundeigentümerin der restlichen Grundstücksfläche, welche die beiden Baufelder umgibt und auf welcher die Verkehrserschliessung und der Aussenraum des Campus zu liegen kommen. Unmittelbar angrenzend befindet sich die Stadtbachparzelle (Bern Gbbl.-Nr. 3/2443), die sich im Eigentum der Einwohnergemeinde Bern (Tiefbauamt) befindet.

Die Standortkonzentration der BFH im Entwicklungsschwerpunkt (ESP) Ausserholligen erfordert eine Anpassung der bisherigen, komplexen Planungsinstrumente Weyermannshaus-Ost. Die Anpassungen zu den Erschliessungsanlagen und der Aussenraumgestaltung umfassen den ganzen Perimeter der ÜO Weyermannshaus-Ost III. Deshalb soll die bisherige ÜO Weyermannshaus-Ost III als Ganzes aufgehoben und eine neue ÜO erlassen werden. Den Zonenplan Weyermannshaus-Ost hat der Gemeinderat im Verfahren für geringfügige Änderungen bereits in eigener Kompetenz angepasst. Auch künftig gelten somit innerhalb des Wirkungssperimeters Weyermannshaus-Ost zwei Planungsinstrumente: der Zonenplan und die Überbauungsordnung. Der Zonenplan Weyermannshaus-Ost regelt die Lärmempfindlichkeitsstufen sowie die Art und das Mass der Nutzung. Letzteres jedoch mit Ausnahme der Baubereiche A und B, für die das Mass der Nutzung neu in der ÜO geregelt wird. Dabei bleibt das Nutzungsmass materiell unverändert, die zulässige Höhe der Bauten wird aber leicht erhöht. Weiter konkretisiert die ÜO die Anforderungen an die Bauten und den Aussenraum und regelt die Erschliessung.

Die aktuelle Planungsvorlage erfüllt zwei zentrale Voraussetzungen dafür, dass der Stadtrat diese in abschliessender Kompetenz beschliessen kann: Erstens bleiben die Art und das Mass der Nutzung unverändert. Zweitens wurden die Inhalte der neuen ÜO gegenüber der bisherigen ÜO nur im zwingend notwendigen Mass geändert und ergänzt. Die Grundkonzeption der bisherigen ÜO bleibt unverändert.

3. Inhalte der neuen Überbauungsordnung Weyermannshaus-Ost III

Art und Mass der Nutzung

Die neue ÜO Weyermannshaus-Ost III definiert in den Baubereichen A und B des Fachhochschul-Campus die zulässige oberirdische Geschossfläche (GF_o), die höchsten Punkte der Dachkonstruktion sowie das massgebende Terrain. Diese Vorschriften ersetzen für die Baubereiche A und B die bisherige Regelung im Zonenplan mittels Bauklassen. Die oberirdische Geschossfläche in den Baubereichen basiert auf dem heute zulässigen Nutzungsmass (Grundfläche Baubereich mal bisher zulässige Anzahl Geschosse) und wird somit nicht erhöht. Leicht erhöht wird jedoch die zulässige Höhe der Gebäude. Dies erfolgt einerseits wegen den für spezifische Nutzungen der Fachhochschule teilweise erforderlichen überhohen Geschossen. Andererseits, um Abgrabungen für die Unterführung und den Freiraum unter dem Viadukt zu ermöglichen. Im übrigen ÜO-Perimeter bleiben die Art und das Mass der Nutzung gleich und sind im Zonenplan geregelt.

Gestaltungsgrundsätze

Um die städtebauliche und architektonische Qualität zu gewährleisten, ist für Neubauten neu die Durchführung eines anerkannten qualitätssichernden Verfahrens notwendig.

Betreffend die technisch bedingten Dachaufbauten sind grundsätzlich die Vorgaben von Artikel 10 der Bauordnung der Stadt Bern vom 24. September 2006 (BO; SSSB 721.1) einzuhalten, wonach diese das Dach nur um das technisch notwendige Mindestmass übersteigen dürfen. Für den Baubereich A sind aufgrund der spezifischen Nutzung des Campus Sonderregelungen zur Höhe und Ausgestaltung der technisch bedingten Dachaufbauten und Anlagen erforderlich. Aufgrund der Erkenntnisse aus dem Projektwettbewerb zum Campus sind im Baubereich B keine technisch bedingten Dachaufbauten oder Anlagen erlaubt.

Weiter enthält die ÜO Vorschriften zur Dachbegrünung und Retention von Regenwasser. Ziel ist es, mittels dieser Vorgaben das Konzept der Schwammstadt umzusetzen.

Aussenraumgestaltung und Biodiversität

Folgende Vorgaben zum Aussenraum setzen die städtischen Anforderungen zur Biodiversität und zum Stadtklima grundeigentümerverbindlich fest:

- Der Überbauungsplan definiert einen Baumpflanzbereich. In diesem sind mindestens 120 mittel- und grosskronige Bäume zu pflanzen. Ausserdem müssen unterirdische Bauten unter den Bäumen mit einer Schicht von mindestens 150 cm vegetationsfähigem Substrat überdeckt sein, um sicherzustellen, dass die Bäume überhaupt gedeihen können.
- Die Flächenversiegelung ist zu minimieren.
- Mindestens 15 % der jeweiligen Parzellenfläche müssen naturnah ausgestaltet sein. Ab der Parzelle Stadtbach und in den südlich davon gelegenen Parzellen sind gesamthaft mindestens 30 % der Parzellenflächen als naturnahe Lebensräume auszugestalten.
- Es sind standortgerechte Pflanzen zu verwenden und die ökologische Vernetzung ist sicherzustellen.

Im Wirkungsbereich der ÜO Weyermannshaus-Ost III befinden sich schützenswerte Lebensräume. Zum einen sind dies Wildhecken und Feldgehölze, die gemäss dem kantonalen Naturschutzgesetz vom 15. September 1992 (NSchG; BSG 426.11) geschützt sind. Zum anderen Ruderalflächen und Trockenwiesen, die gemäss dem Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 (NHG; SR 451) und der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 16. Januar 1991 (NHV; SR 451.1) geschützt sind. Die schützenswerten Lebensräume müssen für die Realisierung des Campus und die Neugestaltung des Parks mit dem geöffneten Stadtbach grösstenteils entfernt werden, wodurch eine Ersatzpflicht entsteht. Die ÜO enthält präzise Bestimmungen zum Umfang dieses Ersatzes und legt fest, wo die Heckenersatzflächen innerhalb des ÜO-Perimeters liegen müssen.

Die Bauherrschaft (AGG, SBB, Tiefbauamt Stadt Bern) hat einen Machbarkeitsnachweis zu den Ersatzflächen aller schützenswerten Lebensräume erstellt. Dieser liegt dem Erläuterungsbericht bei und wird im Bericht zum Gestaltungskonzept zur Freifläche FA* erläutert.

Weiter bildet die Überbauungsordnung zusammen mit dem Zonenplan die rechtliche Basis, um die geplanten Freiraumprojekte umzusetzen. Zum einen ist dies der neue Aussenraum des Campus inklusive Öffnung des Stadtbachs. Diese Freifläche ist öffentlich zugänglich und dient als Quartier- und Erholungsraum. Rechtlich ist die Umsetzung dieses Projekts bereits im Zonenplan Weyermannshaus-Ost geregelt, und die Qualitätssicherung erfolgt über das Gestaltungskonzept zur Freifläche FA* (siehe unten Ziffer 5). Hinzu kommt der Freiraum unter dem Viadukt, der an die westliche Seite des Aussenraums anschliesst. Prioritäres Ziel ist es hier, eine durchgängige Fuss- und

Veloverbindung sowie einen vernetzenden, öffentlichen Freiraum zu schaffen. Die ÜO Weyermannshaus Ost III ermöglicht die grundeigentümergebundene Sicherung, indem der Viaduktraum darin als Begegnungsbereich festgesetzt ist. Im Begegnungsbereich sind temporäre oder permanente Anlagen für Kultur-, Kleingewerbe- (bspw. Gastrobetriebe), Begegnungs-, Freizeit-, Spiel- und Sportzwecke sowie unterhalb des Viadukts mobile, nicht-brennbare Gebäude realisierbar. Weiter sind Infrastrukturen wie öffentliche Fahrradstellplätze im Viaduktraum untergebracht. Um das Gebiet Weyermannshaus-Ost für den Fuss- und Veloverkehr von Süden her zu erschliessen, ist eine Unterquerung der Bahnlinie Bern–Neuenburg erforderlich. Zu diesem Zweck wird eine neue Personenunterführung realisiert. Um eine bestmögliche Entflechtung zwischen dem Fussverkehr und dem motorisierten Verkehr zu gewährleisten, ist im ÜO-Plan mittels vier Sektoren definiert, wo welcher motorisierte Verkehr (inklusive optionale Buswendeschleife) zulässig ist. Die genaue Projektierung des Raums erfolgt in einem separaten Projekt. Die ÜO legt hierzu die Rahmenbedingungen fest.

Spielfläche nach Artikel 46 der Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

Die ÜO Weyermannshaus-Ost III legt eine grössere Spielfläche gemäss Artikel 46 BauV fest und sichert diese. Die nach kantonaler Baugesetzgebung für die jeweils betroffenen Baubereiche erforderlichen Mindestflächen für Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze und grössere Spielflächen sind jeweils im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Stadtbach

Die ÜO Weyermannshaus-Ost III scheidet einen Freihaltekorridor für die Öffnung und Aufwertung des Stadtbachs aus. Er wird als bewirtschaftete Sauberwasserleitung kategorisiert, fällt somit nicht unter das kantonale Wasserbaugesetz und stellt kein Gewässer nach der Gewässerschutzgesetzgebung des Bundes dar. Gleichwohl sollen der Stadtbach und dessen Ufer naturnah aufgewertet und erlebbar ausgestaltet werden.

Erschliessung

Nebst den Vorschriften zu den Erschliessungsanlagen im Begegnungsbereich enthält die ÜO Weyermannshaus-Ost III auch Vorgaben zum restlichen Perimeter. Ein Fokus liegt auf dem Fuss- und Veloverkehr, mit dem Ziel, die Durchlässigkeit zu erhöhen und das Fuss- und Velonetz massgeblich auszubauen:

- Eine neue Ost-West-Verbindung für den Fuss- und Veloverkehr (Boulevard) durchquert das Areal des Campus.
- Eine untergeordnete Fuss- und Veloverbindung in Nord-Süd-Richtung ergänzt das Velonetz zwischen dem Campus und der Murtenstrasse. Zwei weitere öffentliche Wege sind ausschliesslich dem Fussverkehr vorbehalten: einerseits in Ost-West-Richtung entlang des Stadtbachs, andererseits in Nord-Süd-Richtung zwischen dem Campus und den nördlich liegenden Arealen Shell/ARK 143.
- Die Hapterschliessung des Campus für den motorisierten Verkehr erfolgt von Osten via Steigerhubelstrasse.
- Weiter ist der Anschlussbereich für die neue Passerelle für den Fuss- und Veloverkehr definiert, welche die heutige Unterführung Steigerhubelstrasse ersetzt. Die Passerelle muss direkt an den Boulevard anschliessen.
- Private Hauszufahrten ergänzen das Verkehrsnetz.

Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrten

Um einen möglichst geringen Anteil an motorisiertem Individualverkehr zu erreichen und die Ziele des Stadtentwicklungskonzepts (STEK) sowie des Richtplans ESP Ausserholligen einzuhalten, macht die ÜO Weyermannshaus-Ost III folgende Vorgaben:

- Campus: mindestens 20 und maximal 210 Abstellplätze für Motorfahrzeuge. Die Festlegung erfolgt auf der Basis des Mobilitätskonzepts des Campus.
- Auf den übrigen Arealen beträgt die Bandbreite 0,1 bis 0,2 Abstellplätze für Motorfahrzeuge pro Wohnung. Diese Festlegung entspricht der städtischen Energie- und Klimastrategie 2025. Für die übrigen Nutzungen dürfen maximal die gemäss Artikel 50 ff. Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1; Stand 1. März 2020) minimal vorgeschriebenen Abstellplätze erstellt werden.
- Festlegung einer maximalen Anzahl von 2 700 Fahrten des motorisierten Individualverkehrs pro Tag auf Grundlage des revidierten Richtplans ESP Ausserholligen für den ganzen Wirkungsbereich der ÜO.
- Im Baubewilligungsverfahren müssen die Bauherrschaften mittels eines Mobilitätskonzepts aufzeigen, wie sie die maximale Fahrtenanzahl einhalten und kontrollieren.
- Weiter sind die Abstellplätze gemäss SIA-Norm 2060, Infrastruktur für Elektrofahrzeuge in Gebäuden, mit Ladeinfrastruktur auszurüsten.

Abstellplätze für Fahrräder

Um sicherzustellen, dass genügend öffentliche Fahrradabstellplätze vorhanden sind, müssen im Begegnungsbereich mindestens 500 öffentliche Abstellplätze erstellt werden. Eine etappierte Erstellung ist erlaubt. Zusätzlich sind mindestens 150 Abstellplätze für die benachbarte Sport- und Freizeitanlage Weyermannshaus zulässig.

Pro Zimmer (Wohnnutzung) sind 1,5 private Fahrradabstellplätze zu erstellen. Für Nichtwohnnutzungen ist die Anzahl zu erstellender Abstellplätze von der konkreten Nutzung abhängig und muss der VSS Norm SN 40 065 entsprechen.

Energie

- Neubauten sind an das Fernwärmenetz anzuschliessen, sofern zum Zeitpunkt der Baueingabe eine Anschlussmöglichkeit vorhanden ist und kein unverhältnismässiger Aufwand nachgewiesen wird.
- Wenn die obengenannten Voraussetzungen gegeben sind, gilt die Anschlusspflicht auch für bestehende Gebäude, deren Heizung oder zentrale Anlage zur Warmwasseraufbereitung zu wesentlichen Teilen ersetzt wird.
- Die Kälteversorgung erfolgt möglichst mittels Anschlusses ans Fernkältenetz.

Störfallvorsorge

Der Perimeter der ÜO Weyermannshaus-Ost III ist teilweise vom Konsultationsbereich der Nationalstrasse A12 und von demjenigen des Betriebs des Frei- und Hallenbads Weyermannshaus betroffen. Deshalb umfasst die ÜO einen neuen Artikel zur Störfallvorsorge. Damit erfüllt die Präsidialreaktion die Forderungen des Kantons, sich bereits auf Stufe der Nutzungsplanung mit der Thematik auseinanderzusetzen, die erforderlichen raumplanerischen Massnahmen zu prüfen und stufengerecht festzuschreiben.

4. Geringfügige Änderung Zonenplan Weyermannshaus-Ost

Der Zonenplan Weyermannshaus-Ost wird nach Artikel 122 der Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1) lediglich geringfügig geändert. Deshalb war weder eine öffentliche Mitwirkung noch Vorprüfung durch das AGR erforderlich. Der Zonenplan Weyermannshaus-Ost ist somit nicht Teil der vorliegenden Planungsvorlage. Zum besseren Verständnis der gesamten Planung wurde der Zonenplan bei der öffentlichen Mitwirkung und der kantonalen Vorprüfung zur ÜO Weyermannshaus-Ost III gleichwohl als orientierende Hintergrundinformation beigelegt. Auch an dieser Stelle erfolgt eine kurze Erläuterung.

Grundsätzlich wurde der Zonenplan Weyermannshaus-Ost so wenig wie möglich angepasst, um die Geringfügigkeit der Änderungen zu gewährleisten. Deshalb umfasst der Änderungsperimeter nicht den ganzen Zonenplan-Perimeter, sondern konzentriert sich mehrheitlich auf die Bereiche, welche auch im ÜO-Perimeter liegen. Es erfolgten folgende Änderungen:

- Die hinweisende Verkehrsfläche im Zonenplan Weyermannshaus-Ost ist auf die Änderungen der ÜO Weyermannshaus-Ost III und der Interessenlinie SBB/BLS abgestimmt. Die darunterliegenden Nutzungszonen (D und Freifläche FA*) sowie die Lärmempfindlichkeitsstufe bleiben unverändert.
- Um den Freiraum unter dem Viadukt künftig weitgehend von motorisiertem Verkehr freizuhalten, müssen nur noch die Dienstleistungsnutzungen auf den Parzellen Bern Gbbl.-Nr. 3/1991, 3/3660 und 6/250 von Westen her erschlossen werden.
- Die Bauklassen im Bereich des Campus werden aufgehoben. Das unveränderte maximal mögliche Mass der Nutzung regelt hier neu die ÜO Weyermannshaus-Ost III.
- Aufgrund der bisherigen Formulierung der Vorschriften war nicht ganz klar, welche Bauten in der Freifläche FA* erlaubt sind und welche nicht. Die geplanten Bauten (unter anderem neue Erschliessungsanlagen und die Einstellhalle des Campus inklusive Zufahrt sowie die neue Passerelle für Fuss- und Veloverkehr) sind nun explizit aufgeführt.
- Die Nutzungszonen bzw. die Nutzungsart (Dienstleistungszone, Industrie- und Gewerbezone, Freifläche FA* und Freifläche FB) bleiben unverändert.

5. Gestaltungskonzept Freifläche FA*

Das Gestaltungskonzept gemäss Artikel 5 Absatz 3 der Zonenvorschriften zur Freifläche FA* hat der Gemeinderat am 21. Juni 2023 erlassen. Dieses liegt dem Zonenplan bei. Es ist ebenfalls nicht Gegenstand der vorliegenden Planungsvorlage, wird zum besseren Verständnis aber kurz erläutert: Das Konzept dient der Qualitätssicherung des Aussenraums des Campus und bildet u. a. die Umsetzung der grundeigentümergebundenen Vorschriften der ÜO Weyermannshaus-Ost III ab. Der dazugehörige Bericht illustriert die vorgesehenen Nutzungen im Freiraum, die Terrainmodellierungen, das Erschliessungssystem und die Beläge. Er enthält zudem Aussagen zu den Grünräumen und zur Biodiversität. Ein weiterer wichtiger Bestandteil des Berichts ist der Machbarkeitsnachweis für den Ersatz der schützenswerten und naturnahen Lebensräume.

6. Planungsmehrwertabgabe

Die Art und das maximal zulässige Mass der Nutzung bleiben mit dem Erlass der neuen ÜO Weyermannshaus-Ost III und der geringfügigen Änderung des Zonenplans Weyermannshaus-Ost unverändert. Die Planung schafft somit keine neuen finanziellen Mehrwerte, und die bestehenden Infrastrukturverträge aus dem Jahr 2007 bleiben daher betreffend die Höhe der zu leistenden Mehrwertabgaben unverändert bestehen. Nach Rechtskraft der Planung wird der Gemeinderat entsprechende Verfügungen beziehungsweise Beschlüsse erlassen. Die Infrastrukturverträge aus dem Jahr 2007 wurden teilweise mit Nachträgen angepasst. Dies betrifft Eigentumsfragen, die Zuständigkeiten und Verantwortlichkeiten für die Projektierung, die Erstellung, den Betrieb und den Unterhalt sowie die Kostenregelungen für die Erschliessungsanlagen.

7. Mitwirkung, Vorprüfung und öffentliche Auflage

7.1 Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung zur ÜO Weyermannshaus-Ost III dauerte vom 25. Februar bis 26. März 2021. Die Mitwirkungsunterlagen bestanden aus dem Entwurf der ÜO Weyermannshaus-Ost III vom 1. Februar 2021 (Plan Nr. 1266/10) sowie der aufzuhebenden ÜO Weyermannshaus-Ost III vom 15. März 2001 (Plan Nr. 1266/3) und von deren Änderung vom 6. September 2007 (Plan Nr. 1266/8) sowie dem entsprechenden Erläuterungs- und Raumplanungsbericht.

Im Rahmen der Mitwirkung zur Planung Weyermannshaus-Ost III wurden 13 Eingaben eingereicht. Insgesamt bestätigten die Stellungnahmen die Weiterverfolgung der bisherigen Stossrichtung. Die Eingaben bezogen sich vor allem auf folgende Themen:

- Verkehr: Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder, Ausrüstung der Parkplätze mit E-Ladeinfrastruktur, Fahrtenkontingent, Erschliessungsfläche für den motorisierten Verkehr im Begegnungsbereich;
- Nutzungsmass: Gebäudehöhe;
- Nutzungsart: Wohnanteil, keine Verdrängung von Gewerbe, zusätzliche Freiflächen, preisgünstiger Wohnraum;
- Biodiversität: Begrünung Flachdächer, Erhalt Naturschutzobjekte, naturnahe Lebensräume;
- Öffnung Stadtbach;
- Energie und Umwelt: Vorgaben zu Photovoltaik und Fernkälte (für Raumkühlung);
- Partizipation in den weiteren Planungsphasen.

Der Mitwirkungsbericht vom 17. Mai 2021 fasst die Mitwirkungseingaben zusammen. Die wesentlichsten Anregungen konnten aufgenommen werden. Teilweise konnten Eingaben aufgrund von übergeordneten Instrumenten (z. B. Richtplan ESP Ausserholligen) oder rechtlichen Einschränkungen nicht nachgekommen werden.

Die Mitwirkungseingaben zogen gegenüber der Mitwirkungsaufgabe geringfügige Anpassungen des Überbauungsplans, der dazugehörigen Vorschriften und des Erläuterungs- und Raumplanungsberichts nach sich. Daraus resultierten einige Verschärfungen der Vorschriften. Beispielsweise wurde der Anteil an Biodiversitätsflächen im Süden des Perimeters von 15 Prozent auf 30 Prozent erhöht und die Regelungen zu den Abstellplätzen für Motorfahrzeuge und Fahrräder bei Wohnnutzungen verschärft sowie präzisere Vorgaben zur Verkehrserschliessung im Begegnungsbereich formuliert.

7.2 Vorprüfung

Im Anschluss an die Mitwirkung löste die Präsidialdirektion die Vorprüfung beim AGR aus. Den ersten Vorprüfungsbericht stellte das AGR dem Stadtplanungsamt am 8. März 2022 zu. Darin würdigt das AGR die Planungsvorlage, die massgeblich zur Abstimmung von Siedlung und Verkehr beitrage und auch die kantonale Mobilitätsstrategie unterstütze. Das AGR anerkennt insbesondere die Steuerung des motorisierten Individualverkehrs durch die Begrenzung der Parkplätze und die Festlegung der Fahrtenobergrenze sowie die gezielte Förderung des Fuss- und Veloverkehrs durch ein hochwertiges Verkehrsnetz und die planungsrechtliche Verankerung von Fahrradabstellplätzen. Jedoch konnte das AGR den Aussenraum und die Erschliessung in der ersten Vorprüfung noch nicht abschliessend beurteilen. Deshalb wurde die Planungsvorlage überarbeitet und für eine zweite Vorprüfung beim AGR eingereicht. Den zweiten Vorprüfungsbericht erhielt die Präsidialdirektion am 25. November 2022.

Beide Vorprüfungsberichte beinhalten zahlreiche Genehmigungsvorbehalte, Empfehlungen und Hinweise. Die Präsidialdirektion hat diese geprüft, mit allen Beteiligten abgesprochen und – sofern rechtlich erforderlich und aus Sicht der Stadt Bern sinnvoll – in die Planungsvorlage eingearbeitet.

Nachfolgend sind die wesentlichen inhaltlichen Änderungen gegenüber der Mitwirkungsvorlage aufgrund der Vorprüfung aufgelistet:

- Verkehr: Erschliessung bzw. die Erschliessungskorridore umfassend überprüft und teilweise angepasst.
- Grössere Spielfläche: Anstelle Zonenplan neu in der Überbauungsordnung verankert.
- Stadtbach: Bezeichnung statt «Korridor für die Öffnung und Aufwertung des Stadtbachs» neu «Freihaltebereich Stadtbach».
- Dachaufbauten: Diverse Präzisierungen.
- Schützenswerte Lebensräume: Präzisierung des Artikels.
- Störfallvorsorge: Integration neuer Artikel.
- Allgemeine Präzisierung der Überbauungsvorschriften: Aufgrund neuer Erkenntnisse aus den Planungen des Campus und den dazugehörigen Schnittstellenprojekten erfolgten verschiedene Präzisierungen der Überbauungsvorschriften. Angepasst wurden die Vorschriften zu den Erschliessungsanlagen für den motorisierten Verkehr (Individual- und Wirtschaftsverkehr), zu den Fahrradabstellplätzen, zu mobilen Gebäuden im Viaduktraum und zu unterirdischen Baulinien sowie zu Abstandsregelungen und qualitätssichernden Verfahren.

7.3 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage der ÜO Weyermannshaus-Ost III, des ZP Weyermannshaus-Ost, des Gestaltungskonzepts Freifläche FA* inklusive Bericht, des Erläuterungs- und Raumplanungsberichts sowie des Gesuchs um Erteilung einer Ausnahmegewilligung für technische Eingriffe in Hecken und/oder Feldgehölze erfolgte vom 29. Juni 2023 bis 31. August 2023.

Während der öffentlichen Auflage gingen keine Einsprachen ein, indes eine Rechtsverwahrung. Es fanden entsprechend keine Einspracheverhandlungen statt. Rechtsverwahrungen werden im Planerlassverfahren lediglich zur Kenntnis gebracht.

Weiter wurde im Rahmen einer erneuten Qualitätsprüfung festgestellt, dass bei der Datenübernahme von bestehenden, rechtsgültigen Baulinien aus der aufzuhebenden ÜO Weyermannshaus-Ost III (Plan Nr. 1266/3 resp. 1266/8) in die neue ÜO (Plan Nr. 1266/10) einzelne, unverändert gültige Koordinaten nicht korrekt übertragen wurden. Die Daten wurden im Plan 1266/10 mit Datum vom 10. Oktober 2023 korrigiert und die Koordinatenliste entsprechend angepasst. Betroffen sind die Punkte A1–A12, A37, A43, A46, A49, A64 im nördlichen Bereich der ÜO. Die nochmalige Auflage der Änderungen (Koordinatenliste) erfolgt im Nachgang zur Behandlung der Vorlage im Stadtrat.

8. Stadtratsbeschlüsse

Im Rahmen des Geschäfts «Gesamtprojekt 'Öffentliche Infrastruktur Raum ESP Ausserholligen': Informationen zum Projektstand; Kredit für generelle Planung, Kreditaufstockung» hat der Stadtrat diverse Planungserklärungen beschlossen, die auf Geschäfte ausserhalb des erwähnten Kreditgeschäfts zielen. So betrifft Ziffer 3 von SRB Nr. 2023-171 vom 27. April 2023 (auch) das Areal Weyermannshaus-Ost III. Sie lautet folgendermassen:

Das Neuangebot an MIV-Parkplätzen ist auf dem ganzen ESP auf folgende Richtwerte gemäss Bandbreite in den Überbauungsordnungen zu beschränken:

- [...]
- *Campus: maximal 120 PP für Campus sowie generell 0.1 pro Wohnung in Weyermannshaus Ost.*

Die neue ÜO Weyermannshaus-Ost III regelt in Artikel 12 unter anderem die Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge. Darin ist definiert, dass auf dem Areal des Campus (Baubereich A + B) mind. 20 und max. 210 Parkplätze erstellt werden dürfen. Pro Wohnung im ganzen ÜO-Perimeter beträgt die Bandbreite 0.1 bis 0.2 Abstellplätze für Motorfahrzeuge. Aus den nachfolgenden Gründen hat der Gemeinderat von einer noch weiter gehenden Absenkung der Anzahl Parkplätze abgesehen und empfiehlt dringend, an den Werten gemäss der Vorlage des Gemeinderats festzuhalten:

1. Für den Bereich des Campus sind aktuell lediglich 121 Parkplätze geplant. Dies, obwohl gemäss den offiziellen Berechnungsmethoden (Art. 53 der Bauverordnung vom 6. März 1985 BauV; BSG 721.1 und Schweizer Norm 40 281) 223 bis 334 Parkplätze realisiert werden könnten. Die Reduktion auf 121 Parkplätze war möglich aufgrund der guten ÖV-Erschliessung und weiteren Mobilitätsmassnahmen. Die ÜO erlaubt dennoch bis zu 210 Abstellplätze, weil das Campus-Projekt das zulässige Nutzungsmass nicht voll ausschöpft. Somit ist sichergestellt, dass bei einem allfälligen Ausbau der Fachhochschule die für den Betrieb notwendige Anzahl zusätzlicher Parkplätze erstellt werden könnte.
2. Eine gewisse Anzahl Parkplätze ist zwingend notwendig für die Anlieferung, Notfalldienste, Betriebsfahrzeuge, mobilitätseingeschränkte Personen, Abendveranstaltungen wie Konzerte oder Theater etc. Das Angebot deckt nur die Nachfrage jener Personen ab, die in ihrer Verkehrsmittelwahl aus verschiedenen Gründen eingeschränkt sind. Die Studierenden und Beschäftigten (rund 7 000 Personen) haben grundsätzlich keinen Anspruch auf einen Parkplatz, und die Mehrheit verzichtet aufgrund des sehr guten ÖV-, Fuss- und Veloangebots auf die Anreise mit dem Auto. Das Parkplatzangebot ist insgesamt geringer als bei vergleichbaren Standorten; der Standort von Roll der Universität Bern verfügt für ca. 4 600 Menschen über 118 Parkplätze und die Hochschule Rapperswil für ca. 2 200 Menschen über 71 Parkplätze.
3. Die zurzeit definierte Bandbreite pro Wohnung (0.1 bis 0.2 Parkplätze) soll ebenfalls unverändert bleiben. In der Mitwirkung hatte sich die ÜO-Vorschrift noch an die Artikel 50 ff. Bauverordnung angelehnt. Dabei wären ab vier Wohnungen 0.5 Abstellplätze pro Wohnung möglich gewesen. Aufgrund einer Mitwirkungsangabe wurde die Anzahl Parkplätze pro Wohnung an die Vorgabe der Energie- und Klimastrategie 2025 der Stadt Bern angepasst (0.1 bis 0.2 Parkplätze pro Wohnung). In der kantonalen Vorprüfung hat der Kanton einen Genehmigungsvorbehalt betreffend der tiefen Parkplatzzahl formuliert. Gemäss diesem Vorbehalt fehle für den gesamten ÜO-Perimeter ein Mobilitätskonzept mit den erforderlichen Nachweisen, um von der Mindest-Bandbreite gemäss Bauverordnung abweichen zu können. Aufgrund der unterschiedlichen Planungsstände der Areale ist es zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich, ein entsprechendes Mobilitätskonzept zu erstellen. Die Präsidialdirektion hat die ÜO-Vorschrift trotz dieses Genehmigungsvorbehalts nicht angepasst, sondern den Erläuterungsbericht nochmals präzisiert. Eine weitere Korrektur nach unten könnte dazu führen, dass der Kanton die Planungsvorlage nicht genehmigt.
4. Jegliche inhaltliche Änderung muss erneut öffentlich aufgelegt werden und bietet Angriffsfläche für Einsprachen von betroffenen Grundeigentümerschaften. Einsprachen bedeuten immer Zeitverlust. Der Gemeinderat weist darauf hin, dass auf eine Gefährdung oder Verzögerung der Realisierung des Campus dringend verzichtet werden sollte.

9. Klimaverträglichkeit

Die ÜO Weyermannshaus-Ost III schafft die baurechtlichen Voraussetzungen, um das Gebiet Weyermannshaus-Ost zu verdichten und dabei qualitativ hochstehende Aussenräume zu realisie-

ren. Obwohl sich in Zukunft viel mehr Menschen in diesem Raum aufhalten werden (rund 7 000 Studierende und BFH-Mitarbeitende, neue Quartier-Anwohnerinnen und -Anwohner etc.), sollten sich die CO₂-Emissionen pro Kopf im Sektor Mobilität verbessern.

Auf der Steigerhubelstrasse ist trotz der grossen baulichen Verdichtung im Vergleich zu heute nur mit einer minimalen Zunahme der Autofahrten zu rechnen. Um den motorisierten Verkehr so gering wie möglich zu halten und die Verkehrsziele der Stadt Bern zu erreichen, wird die Erreichbarkeit mit dem ÖV gestärkt, die maximale Fahrtenzahl des MIV festgelegt und nur eine begrenzte Anzahl Parkplätze ermöglicht. Zudem wird der Raum für Fussgänger*innen und Velofahrende attraktiv gestaltet und aufgewertet.

Betreffend die Energievorgaben schreibt die ÜO vor, dass alle Grundstücke dem Fernwärmenetz angeschlossen werden müssen und, falls möglich, auch die Fernkälte genutzt werden soll.

Zudem ermöglicht die Planungsvorlage die Standortkonzentration der BFH, wodurch sich effizientere Betriebsabläufe ergeben, ein neues, energieeffizientes Gebäude entsteht und energetische Erneuerungen an den bestehenden Standorten ermöglicht werden.

Die ÜO schreibt eine Mindestanzahl Bäume und einen Mindestprozentsatz an naturnahen Lebensräumen pro Parzelle vor (15 Prozent im Grundsatz, beim Campus 30 Prozent), welche fachgerecht auszugestalten und zu pflegen sind. Zudem ist der Ersatz der schützenswerten Lebensräume, welche nicht erhalten werden können, klar geregelt und mit dem Gestaltungskonzept zur Freifläche FA* nicht nur quantitativ, sondern auch qualitativ geprüft und verankert. Damit die Bäume oberhalb der Tiefgarage gedeihen können, sind Mindestschichtstärken für vegetationsfähiges Substrat festgesetzt. Weiter ist die Flächenversiegelung auf das funktional und betrieblich notwendige Minimum zu beschränken. Flachdächer sind zu begrünen, mit einem Retentionsvolumen und einer Abflussverzögerung auszustatten, und der Stadtbach ist weitestgehend offenzulegen. Diese Regelungen leisten einen Beitrag an die Zielerreichung von Artikel 4 Absatz 2 Bst. a–e des Reglements über Klimaschutz vom 17. März 2022 (Klimareglement, KR; SSSB 820.1).

10. Folgen für das Personal und Finanzen

Die personellen Ressourcen für das ordentliche Planerlassverfahren (verbunden mit der geringfügigen Änderung des Zonenplans Weyermannshaus-Ost) haben die städtischen Ämter selbst getragen. Für die Durchführung der erforderlichen Planungsarbeiten bewilligte der Gemeinderat mit GRB 2019-1275 vom 18. September 2019 einen Kredit zulasten der Investitionsrechnung, Konto I170 0093 (Kostenträger 170560) in Höhe von Fr. 150 000.00.

Der städtische Anteil der Kosten für die Öffnung des Stadtbachs inklusive Gestaltung des Aussenraums und die Erstellung der Erschliessungsanlagen ist Bestandteil der separaten Kreditvorlage für die städtischen Infrastrukturprojekte im Raum ESP Ausserholligen, zu welcher 2024 eine Volksabstimmung vorgesehen ist.

11. Weiteres Vorgehen

Sofern der Stadtrat der Überbauungsordnung Weyermannshaus-Ost III zustimmt, wird der Gemeinderat die Unterlagen dem AGR zur Genehmigung weiterleiten. Aufgrund der Abhängigkeiten wird die vom Gemeinderat beschlossene geringfügige Änderung des Zonenplans dem AGR gemeinsam mit der ÜO zur Genehmigung vorgelegt.

Antrag

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Vortrag des Gemeinderates betreffend Überbauungsordnung Weyermannshaus-Ost III.
2. Er beschliesst die Aufhebung der Überbauungsordnung Weyermannshaus-Ost III mit Plan Nr. 1266/3 vom 15. März 2001 und von deren Änderung mit Plan Nr. 1266/8 vom 6. September 2007 sowie den Erlass der Überbauungsordnung Weyermannshaus-Ost III mit Plan Nr. 1266/10 vom 10. Oktober 2023 (XX Ja, XX Nein, XX Enthaltungen).

Bern, 13. Dezember 2023

Der Gemeinderat

Beilagen:

- Überbauungsordnung Weyermannshaus-Ost III, Plan Nr. 1266/10 vom 10. Oktober 2023 inkl. Anhänge 1 und 2
- Überbauungsordnung Weyermannshaus-Ost III, Plan Nr. 1266/3 vom 15. März 2001 und deren Änderung, Plan Nr. 1266/8 vom 6. September 2007 (aufzuhebend)