2017.PRD.000053

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat

Überbauungsordnung Weyermannshaus West (Abstimmungsbotschaft)

1. Worum es geht

Das Areal Weyermannshaus West im kantonalen Premium Entwicklungsschwerpunkt (ESP) Ausserholligen soll in Etappen in ein dichtes, urbanes und nutzungsdurchmischtes Stadtquartier mit einem hohen Wohnanteil und einer hohen Lebensqualität entwickelt werden. Vorgesehen sind ein breites Wohnungsangebot mit dem Potenzial für ungefähr 1000 bis 1200 Wohnungen sowie ausreichend Platz für einen breiten Nutzungsmix mit Gewerbe, Kleingewerbe, Läden, Büros, Gastronomie und Kultureinrichtungen.

Weyermannshaus West ist eines der Schlüsselareale im Premium Entwicklungsschwerpunkt ESP Ausserholligen, der in den kommenden Jahren zu einem neuen urbanen Zentrum werden soll.[1] Für das zentral gelegene und bestens erschlossene Gebiet im ESP Ausserholligen schreibt der kantonale Richtplan eine Standortentwicklung für wirtschaftliche Aktivitäten von kantonaler Bedeutung vor und ermöglicht in Kombination dazu Wohnnutzungen. Insgesamt soll sich der ESP Ausserholligen zu einem stark nutzungsdurchmischten Stadtquartier entwickeln; eine monofunktionale Nutzung soll vermieden werden. Neben Arbeitsplatzkonzentrationen und Hochschulangeboten in den Teilarealen ewb/BLS und Weyermannshaus Ost soll im Einklang mit der städtischen Wohnstrategie im zukünftig nutzungsdurchmischten Areal Weyermannshaus West dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden. Mindestens ein Drittel davon ist in Kostenmiete oder durch eine gemeinnützige Trägerschaft zu erstellen. Arbeits- und Gewerbenutzungen bleiben planungsrechtlich weiterhin ausdrücklich möglich. Die Entwicklung orientiert sich an der heutigen Bebauung und kombiniert Neubauten mit bestehenden Gebäuden. Die Überbauung leistet insgesamt einen wichtigen Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen und damit auch zu einer nachhaltigen und klimafreundlichen Raumentwicklung.

Die vorgesehene Entwicklung bedarf einer Anpassung der baurechtlichen Grundordnung (Nutzungszonenplan, Bauklassenplan und Lärmempfindlichkeitsstufenplan). Für die planungs- und baurechtliche Umsetzung soll eine Überbauungsordnung nach Artikel 88 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0) erlassen werden (Überbauungsordnung Weyermannshaus West).

2. Ausgangslage und Planungsvorhaben

Das Areal Weyermannshaus West liegt im Stadtteil VI zwischen dem Untermattweg, der Stöckackerstrasse, der Murtenstrasse sowie der Bahnlinie Bern–Neuenburg und ist Teil des ESP Ausserholligen und des Chantiers Ausserholligen. Heute befindet sich das Planungsgebiet in der Industrie- und Gewerbezone und der Bauklasse 4. Dem Areal ist keine Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) zugewiesen. Im Baulinienplan der Stadt Bern sind entlang der umgebenden Strassen sowie teilweise entlang der Ziegelackerstrasse Baulinien festgesetzt. Die Konstruktionshalle der Genossenschaft für das Metallgewerbe Bern (GMB-Halle) mit dem angegliederten Wohnhochhaus (Ziegelackerstrasse 7) ist im städtischen Bauinventar als erhaltenswertes Baudenkmal eingestuft.

[1] https://hallo-ausserholligen.ch/projekte#weyermannshaus-west

Das Areal Weyermannshaus West wird heute von flächenintensiven Gewerbebetrieben genutzt und weist eine entsprechend tiefe Flächenausnutzung auf. Das Transformationspotenzial wurde schon vor längerer Zeit erkannt und eine erste Planung bereits in den 1990er Jahren gestartet. Eine entsprechende Motion der Fraktion SP (Elsi Meyer) aus dem Jahr 1993 (50 % Wohnanteil im Planungsgebiet Weyermannshaus West) wurde Ende 2024 abgeschrieben. Auch gemäss Stadtentwicklungskonzept Bern (STEK 2016) weist das im Chantier Ausserholligen gelegene Areal ein hohes Entwicklungspotenzial zum Verdichten, Umstrukturieren und Erneuern auf. Das STEK 2016 sieht für das Areal eine Mischnutzung (Wohnen und Arbeiten) vor.

Im Jahr 2015 stiessen die beiden Grundeigentümerinnen, die Burgergemeinde Bern und die Post Immobilien AG, die Entwicklung des Areals wieder an. Zur Erarbeitung eines städtebaulichen Konzepts führten sie gemeinsam mit der Stadt Bern ein Studienauftragsverfahren durch. Der Beitrag des Planungsteams um Rolf Mühlethaler Architekten überzeugte das Begleitgremium am meisten: Schrittweise, über einen längeren Zeitraum und in einem flexiblen Transformationsprozess, kann sich aus der bestehenden Struktur heraus ein räumlich vielfältiges und nutzungsdurchmischtes Quartier mit hoher Identität entwickeln. So empfahl das Begleitgremium den Beitrag von Rolf Mühletaler Architekten zur Weiterbearbeitung. Darauf aufbauend haben die Stadt Bern, die Grundeigentümerinnen und das Planungsteam den Masterplan zur Arealentwicklung Weyermannshaus West erarbeitet. Der Masterplan bildet wiederum die Grundlage für die Überbauungsordnung Weyermannshaus West.

Die Burgergemeinde Bern und die Post Immobilien AG streben eine hohe bauliche Dichte (Geschossflächenziffer oberirdisch von gut 2.0) sowie eine überdurchschnittliche städtebauliche und architektonische Qualität an. Das Wohnangebot soll vielfältig sein. Mindestens ein Drittel der Wohnnutzung wird als preisgünstiger Wohnraum oder von einer oder mehreren gemeinnützigen Trägerschaften in Kostenmiete erstellt. Der Aussenraum wird vielfältig nutzbar, attraktiv und divers gestaltet sein und Begegnungen sowie die Vernetzung mit der bestehenden Nachbarschaft fördern. Insgesamt kann sich das Areal auf Grundlage des städtebaulichen und betrieblichen Konzepts den kommenden Herausforderungen (wie beispielsweise höhere Personendichte, Mobilität oder Klima) stellen und gleichzeitig eine hohe Wohn- und Lebensqualität bieten.

Das Vorhaben umfasst Neubauten, Weiterbauen und Umbauten und die Bewahrung von baulich wertvollen und identitätsstiftenden Gebäuden. Die gesamte Entwicklung orientiert sich an der heutigen Bebauungs- und Aussenraumstruktur. Bestehendes und Neues wird miteinander verwoben. Ein grosser Teil des Areals ist heute genutzt und mehrheitlich (öffentlich) nicht zugänglich (keine Durchquerungsmöglichkeiten). Auf verschiedenen Parzellen bestehen Baurechtsverträge, die teilweise noch längere Zeit Geltung haben. Deshalb wird die Transformation des Areals in Etappen und über einen längeren Zeitraum erfolgen. Die Nachbarschaft von gewerblich genutzten Bauten und Wohngebäuden soll dabei ausdrücklich möglich sein.

Die Planungsvorlage ermöglicht eine bedarfs- und standortgerechte Entwicklung, die einen Mehrwert für das Quartier und die gesamte Stadt schaffen soll. Die Umgestaltung des Areals ergänzt und stärkt das Untermattquartier mit seinen unterschiedlichen Wohn- und Gewerbenutzungen und leistet ebenso einen elementaren Beitrag zur Umsetzung der planerischen Vision des ESP Ausserholligen.

Baurechtlich stellt das Vorhaben eine Nutzungsänderung dar, die nicht der heutigen baurechtlichen Grundordnung (Nutzungszonenplan, Bauklassenplan und Lärmempfindlichkeitsstufenplan) entspricht. Mit der Überbauungsordnung werden für den Wirkungsbereich spezifische, von der baurechtlichen Grundordnung abweichende Vorschriften erlassen.

3. Inhalte der Überbauungsordnung

Art der Nutzung
Die Überbauungsordnung sieht im Planungsperimeter eine gemischte Nutzung für Wohnen und Arbeiten vor. Zulässig sind Nutzungen, die mit der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III vereinbar sind. Die exakten Nutzungen sind heute noch nicht bekannt und es werden nur punktuell präzise Vorgaben zu Art und Anordnung der Nutzungen gemacht. Mit Absicht sind viele unterschiedliche Nutzungen und ein Spielraum in deren Zuteilung möglich. Zur Belebung des Quartiers und zur Förderung von gewerblichen Nutzungen ist über sämtliche Erdgeschossflächen die Wohnnutzung eingeschränkt: Mindestens 50 Prozent Nichtwohnnutzung sind in den Erdgeschossen im Gesamtareal umzusetzen. In Übereinstimmung mit dem Richtplan ESP Ausserholligen darf der Anteil Wohnnutzung über das ganze Areal maximal 90 Prozent betragen. Wie bereits ausgeführt, streben die Grundeigentümerschaft und der Gemeinderat ein nutzungsdurchmischtes Stadtquartier an. Neben der Regelung für die Erdgeschosse fördern verschiedene weitere Regelungen in der Überbauungsordnung die Durchmischung: Im Baubereich D.VI (GMB-Halle) sind ausschliesslich gewerbliche Nutzungen vorgesehen. Und für die auf dem Areal bestehenden Gewerbebetriebe ist es planungsrechtlich weiterhin möglich, am Standort zu bleiben. Lärmmessungen vor Ort haben aufgezeigt, dass die bestehenden Betriebe die Grenzwerte einhalten. Zudem sind im gesamten Perimeter gewerbliche Nutzungen möglich, welche die Lärmanforderungen einhalten – vom Kleingewerbe über handwerkliche Betriebe bis hin zu Betrieben des produzierenden Gewerbes. Im Perimeter der Überbauungsordnung ist insgesamt nur eine grössere Detailhandelseinrichtung zulässig. Im Bereich für öffentliche Nutzungen «Quartierspielplatz» sind öffentliche und gemeinwohlorientierte Nutzungen wie Spiel, Aufenthalt und soziokulturelle Aktivitäten zulässig.

Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung wurde verschiedentlich der Erhalt des Areals als Gewerbestandort gewünscht. Mehrere Mitwirkende unterstützten aber auch ausdrücklich die gemischte Nutzung mit Schwerpunkt Wohnen. An der gemischten Nutzung für Wohnen und Arbeiten hält der Gemeinderat fest. Denn die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum ist ein zentrales Ziel des Gemeinderats und ein grosses Anliegen der breiten Bevölkerung. Auch eine in der Mitwirkung vorgeschlagene Aufteilung des Areals in einen Gewerbe- und in einen Wohnteil erachtet der Gemeinderat vor dem Hintergrund des Ziels, langfristig ein lebendiges, nachverdichtetes und durchmischtes Stadtquartier umzusetzen, als nicht sinnvoll.

Mass der Nutzung
Das zulässige Mass der Nutzung ergibt sich aus den Bau- und Teilbaubereichen, den minimalen Geschosshöhen, dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion (Vollgeschosse und Aufbauten), dem massgebenden Terrain und den Höhenkoten für Vollgeschosse. Diese Werte sind im Überbauungsplan eingetragen. Die Vorgaben der Überbauungsordnung ermöglichen einen abwechslungsreichen Städtebau mit einer differenzierten Ausgestaltung der Gebäude und einer vielfältigen Dachlandschaft. Dazu werden unterschiedliche Gebäudehöhen inkl. Aufbauten festgelegt sowie punktuell Anbauten (Möglichkeitsräume) zugelassen. Überhohe Geschosshöhen, insbesondere in den Erdgeschossen, stellen eine hohe Nutzungsflexibilität sicher.

Gestaltungsgrundsätze
Die Ausgestaltung der Bauvorhaben richtet sich nach der Idee des städtebaulichen Konzepts gemäss Masterplan zur Arealentwicklung Weyermannshaus West. Ein Begleitgremium (*Atelier Weyer West*) soll die städtebauliche Qualität der Umsetzung langfristig sicherstellen und die Vereinbarkeit der einzelnen Bauvorhaben und der Aussenraumplanung mit dem Masterplan beurteilen. Das Begleitgremium besteht mindestens aus Vertretungen der Grundeigentümerinnen, der Stadtverwaltung und externen Fachpersonen und kann punktuell mit weiteren Personen wie beispielsweise Quartiervertretungen ergänzt werden. Je nach Baubereich und Vorhaben kommen unterschiedliche qualitätssichernde Verfahren zur Anwendung.

Weiter umfassen die Überbauungsvorschriften folgende konkrete Vorgaben zur Gestaltung: Die gemäss Planungsvorlage vorgesehenen Hochhäuser dürfen aufgrund der zentralörtlichen Lage von den Beschattungsdauern abweichen. Aus ökologischen und stadtklimatischen Gründen sind die weitgehend fensterfreien Fassaden mit einer Fassadenbegrünung auszustatten. Aus stadtklimatischen Gesichtspunkten sind Innenhöfe respektive Blockrandbauten so zu gestalten, dass sie ausreichend durchlüftet werden.

Aussenraumgestaltung
Es soll ein dichtes, urbanes und belebtes Quartier entstehen, bei dem der Grün- und Aussenraum ein integraler Bestandteil der gesamten Überbauung bildet. Eine gestalterische Diversität von Gassen (Begegnungsbereiche) und Plätzen mit unterschiedlicher Vegetation fördert die Aufenthaltsqualität und die Begegnung. Die Aussenräume sind nutzungsoffen und sollen von den Bewohnenden und den im Quartier Arbeitenden angeeignet und bedarfsgerecht genutzt werden können. Die Gestaltung der Aussenräume (insbesondere Gassen, Innenhöfe und Dachflächen) ist auf die jeweils angrenzende Nutzung in den Gebäuden abzustimmen. Ein wichtiges städtebauliches Merkmal ist eine lebendige Dachlandschaft mit begrünten und benutzbaren Dachflächen. In der Arealmitte verbindet eine Quartierachse das Untermattquartier mit der Sport- und Freizeitanlage Weyermannshaus. Den Auftakt zu dieser Achse bildet ein öffentlicher Quartierspielplatz an der Schnittstelle zum Untermattquartier. In der Mitte wird ein grosszügiger Quartierplatz erstellt. Am nördlichen Rand des Areals soll der Stadtbach geöffnet und als möglichst naturnaher Lebensraum für eine vielfältige Tier- und Pflanzenwelt ausgestaltet werden.

Die im Wirkungsperimeter vorhandene geschützte Wildhecke muss innerhalb des Perimeters qualitativ gleichwertig und quantitativ mit einem Faktor von 1,25 ersetzt werden. Weiter sind im Minimum 15 Prozent des Perimeters als naturnahe Lebensräume auszugestalten und fachgerecht zu pflegen. Die Projekte für Gebäude und die Umgebungsgestaltung sind heute noch nicht bekannt. Im Masterplan wurde die Machbarkeit von 15 Prozent naturnahen Lebensräumen inklusive einer geringen planerischen Reserve nachgewiesen. Aufgrund seiner zentralen Lage und guten Erschliessung soll das Areal städtisch und dicht bebaut werden. Zudem werden einzelne grossflächige Bestandsbauten erhalten und die Dachflächen sollen verschiedenartig (Energieproduktion und Aufenthalt) und je nach Eignungsfähigkeit genutzt werden können. Dies alles limitiert die Möglichkeit, Biodiversitätsflächen zu schaffen. Der Machbarkeitsnachweis von 15 Prozent naturnahen Flächen basiert auf den zum Berechnungszeitpunkt geltenden Vorgaben. Invasive Neophyten sind dauerhaft und fachgerecht zu entfernen und zu entsorgen und die Pflanzung invasiver Neophyten ist nicht zulässig. Die grössere Spielfläche von mindestens 600 m^2 ist entlang der Murtenstrasse vorgesehen. Sie kann aber, sofern dies aufgrund der etappierten Umsetzung der Entwicklung sinnvoll ist, vorerst als Provisorium an einem anderen Ort innerhalb des Wirkungsperimeters erstellt werden. Die erforderlichen Kinderspielplätze und Aufenthaltsbereiche sind in den Baugesuchen der einzelnen Etappen nachzuweisen.

Aufgrund von Rückmeldungen aus der öffentlichen Mitwirkung hat sich die Planungsvorlage hinsichtlich Grünflächen und Stadtklima noch deutlich weiterentwickelt. Unter anderem hat der Gemeinderat eine zusätzliche Grünfläche in die Überbauungsordnung aufgenommen, die Anzahl der neu zu pflanzenden Bäume erhöht und Vorgaben zum Bodenaufbau ergänzt sowie unter anderem die Vorgaben betreffend Versiegelung, Versickerung, Retention und Begrünung von Parkplätzen präzisiert (Sicherstellung Umsetzung Schwammstadtprinzipien).

Erschliessung
Das Areal ist sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Die verschobene und als Haltestelle Ausserholligen Nord neu zu erstellende S-Bahn-Haltestelle und deren Zugänge sind auf die Arealentwicklung abgestimmt. Die Veloverbindungen im gesamten Gebiet ESP Ausserholligen werden

deutlich verbessert (insbesondere Velohauptroute Bern–Bethlehem–Brünnen). Die Erschliessung des Areals Weyermannshaus West ist primär über Zufahrten ab der Stöckackerstrasse und der Ziegelackerstrasse vorgesehen. Eine neue Arealdurchfahrt ist zum Schutz der angrenzenden Nachbarschaften nicht geplant. Innerhalb des Quartiers sind die Aussenräume als Begegnungszonen ausgestaltet, auf denen nur Anlieferung (wie auch beispielsweise Kehrichtabfuhr) zulässig ist. Dies erfolgt aufgrund der Verkehrssicherheit im Einbahnverkehr. Die bestehende (städtische) Ziegelackerstrasse bleibt in ihrer Funktion unverändert. Damit bleibt auch die Anlieferung von bestehenden Gewerbebetrieben möglich. Die Parkierung erfolgt grösstenteils unterirdisch mit Einstellhallenzufahrten direkt an den Rändern des Areals. Für den Fuss- und Veloverkehr wird eine engmaschige Durchwegung erstellt. In separaten, von der Überbauungsordnung unabhängigen Projekten, werden die umliegenden Strassenräume – Murtenstrasse, Untermattweg, Stöckackerstrasse – für den Fuss- und Veloverkehr aufgewertet. Dabei werden auch die Bedürfnisse des Logistikverkehrs berücksichtigt, der auf diesen Strassen weiterhin möglich sein muss. Entlang der Bahnlinie wird die Stadt Bern eine neue Strasse für den Fuss- und Veloverkehr und gegebenenfalls den öffentlichen Verkehr realisieren.

Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder
Für die Wohnnutzung dürfen pro Wohneinheit maximal 0,35 Abstellplätze für Motorfahrzeuge realisiert werden. Für die Mitarbeitenden dürfen pro 100 m^2 oberirdischer Geschossfläche (GFo) maximal 0,85 Abstellplätze für Motorfahrzeuge erstellt werden. Mindestens zehn Prozent der oberirdischen Abstellplätze sind für Carsharing zu reservieren. Weiter sind Infrastrukturen für Elektrofahrzeuge vorzusehen. Bei Wohnnutzungen sind für Wohnungen mit weniger als 3 ½ Zimmer mindestens ein privater Fahrradabstellplatz pro Zimmer, respektive für Wohnungen mit 3 ½ und mehr Zimmern mindestens 1,5 Fahrradabstellplätze pro Zimmer vorzusehen. Für die Anzahl Fahrradabstellplätze zur Nichtwohnnutzung gilt die VSS Norm SN 640 065 «Parkieren – Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen» (Version 2019). Die Fahrradabstellplätze sind zeitgemäss auszurüsten und müssen gut und in der Regel fahrend erreichbar sein. Mindestens die Hälfte davon muss überdeckt sein und mindestens 20 Prozent müssen ausreichend Platz für Anhänger und Spezialvelos bieten.

In der Mitwirkung forderte ein Teil der Mitwirkenden eine Reduktion der Anzahl Parkplätze (pro Wohneinheit), andere wiederum bezweifelten, dass die festgelegte Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge für den Bedarf ausreiche. Die Bandbreite für die Wohnnutzung liegt weit unter den Vorgaben der kantonalen Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1), die pro Wohnung 0.5 bis 2 Abstellplätze fordert, jedoch über den Zielvorstellungen der Energie- und Klimastrategie 2035 der Stadt Bern. Das liegt nicht bloss daran, dass die Planung vor längerer Zeit startete und die Eckwerte der Planung bereits festgelegt waren, als die Energie- und Klimastrategie beschlossen wurde. In Weyermannshaus West soll ein Wohnquartier für alle Bevölkerungsgruppen entstehen. Ein tieferer Wert für die Parkierung erschwert es beispielweise Personen dort zu wohnen, die im Schichtbetrieb arbeiten oder handwerklich tätig sind und abends das Geschäftsauto zu Hause parkieren. Im schweizweiten Vergleich und im Vergleich zu bestehenden Quartieren in der Stadt Bern ist die zulässige Anzahl Parkplätze noch immer sehr tief. Und obschon das Gebiet in Zukunft deutlich intensiver genutzt wird, wird gegenüber heute die Anzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge insgesamt voraussichtlich nicht zunehmen. Da die Überbauung zentral gelegen, sehr gut an den öffentlichen Verkehr angebunden und gut in das Velonetz integriert ist, ist davon auszugehen, dass die Anzahl Fahrten mit dem motorisierten Individualverkehr vergleichsweise gering sein wird. Die Modal-Split-Ziele gemäss STEK 2016 wie auch die Ziele des Richtplans ESP Ausserholligen werden erreicht. Zudem ist aufgrund der offenen Planung und des sehr langen Umsetzungshorizonts – die künftigen gesellschaftlichen und technologischen Entwicklungen sind noch nicht bekannt – ein gewisser Spielraum als Sicherheitsreserve nötig.

Energie
Neubauten und bestehende Gebäude, deren Heizungen oder zentrale Anlagen zur Warmwasseraufbereitung zu wesentlichen Teilen ersetzt werden, sind an das Fernwärmeverteilnetz oder an andere thermische Netze anzuschliessen. Für Gebäude, die bei der gewichteten Gesamtenergieeffizienz (gGEE) in der höchsten Klasse sind (GEAK Klasse A), entfällt die Anschlusspflicht. Für den ganzen Wirkungsbereich der Überbauungsordnung muss die gemeinsame gewichtete Gesamtenergieeffizienz den kantonal vorgegebenen Grenzwert um mindestens zehn Prozent unterschreiten. Wird nicht über alle Liegenschaften übergreifend gerechnet, muss jedes einzelne Gebäude den kantonalen Grenzwert um diesen Prozentwert unterschreiten. Alternativ kann der hohe energetische Stand mit einer Zertifizierung (Minergie-P, SGNI bzw. DGNB, Minergie-Areal, SNBS-Areal) nachgewiesen werden. Diese Vorgaben schöpfen die Möglichkeiten gemäss der kantonalen Energiegesetzgebung aus.

Die Energie- und Klimastrategie 2035 der Stadt Bern sieht vor, dass bei Arealentwicklungen ein hoher energetischer Stand eingefordert wird und die Vorgaben des Kantons verschärft werden. Dies wird mit der Unterschreitung der gesetzlichen Anforderungen (gemäss Anhang 7 Kantonale Energieverordnung vom 26. Oktober 2011 (KEnV; BSG 741.111)) an die gewichtete Gesamtenergieeffizienz um zehn Prozent erreicht. Die technische Machbarkeit einer Unterschreitung um zehn Prozent konnte für das Areal insgesamt aufgezeigt werden. Eine stärkere Unterschreitung wäre technisch nicht machbar. Einerseits sollen die Dachflächen nicht ausschliesslich für Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen), sondern auch den Bewohnenden zur Benutzung zur Verfügung stehen. Andererseits ist bei einer dichten Bauweise mit hohen Gebäuden das Verhältnis von Gebäudefläche (Dachfläche für PV-Anlagen) zur Nutzfläche des Gebäudes (und damit zur verbrauchten Energie für Wasser und Heizung) ungünstig und die Eigenbeschattung ist höher. Dichte Quartiere werden durch die Messung mittels gGEE tendenziell benachteiligt, sind aber insgesamt wesentlich nachhaltiger, weil sie zur Siedlungsentwicklung nach innen und zu einer Stadt der kurzen Wege beitragen.

Lärm und Erschütterungen
Dem Areal ist heute keine Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) zugewiesen. Mit der Überbauungsordnung wird die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III festgelegt und damit auch der Lärmempfindlichkeitsstufenplan vom 30. November 1995 geändert (mit Plan Nr. 1470/1 II). Zum Schutz vor übermässigem Lärm sind in den Überbauungsvorschriften Massnahmen beschrieben, die im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen sind.

Neubauten müssen den Schutz vor Erschütterungen und abgestrahltem Körperschall der angrenzenden Bahnlinie gewährleisten. Ein Gutachten hat gezeigt, dass die Gebäude beziehungsweise Baubereiche A.I und A.II entlang der Bahnstrecke die Anforderungen zu den Erschütterungen und dem abgestrahlten Körperschall einhalten. Dementsprechend müssen in der Planungsvorlage keine baulichen Massnahmen vorgeschrieben werden. Nur im Baubereich A.III, direkt an der Bahnstrecke, können die Anforderungen zu den Erschütterungen und zum abgestrahlten Körperschall nicht eingehalten werden. Deshalb sind dort Wohnnutzungen und vergleichbar empfindliche Nutzungen nicht zulässig.

Baudenkmäler
Das städtebauliche Konzept trägt Sorge zum Bestand und misst dem Verbinden von Neubauten mit bestehender Substanz ein hohes Gewicht bei. Im Vergleich zu anderen Beiträgen aus dem Studienauftragsverfahren sieht der Ansatz von Rolf Mühlethaler Architekten den Erhalt zahlreicher Bauten vor. Die Konstruktionshalle mit angegliedertem Wohnhochhaus der Genossenschaft für das Metallgewerbe Bern an der Ziegelackerstrasse 7 ist als erhaltenswertes Gebäude im Bauinventar verzeichnet. Das städtebauliche Konzept sieht vor, die Halle zu erhalten und das Wohnhochhaus mit einem zeitgemässen Neubau zu ersetzen. Ein Abbruch ist nur zulässig, wenn die Erhaltung unverhältnismässig ist, und der Ersatz muss gestalterisch ebenbürtig sein. Die erforderlichen Nachweise für den

Teilrückbau (Verhältnismässigkeitsprüfung) erfolgen zu einem späteren Zeitpunkt. Weitere baulich wertvolle und identitätsstiftende Gebäude, wie beispielsweise die Posthalle, die Loeb-Halle und die Schwab-Halle sollen aus städtebaulichen Überlegungen als Quartierbausteine in einen nächsten Nutzungszyklus überführt werden; damit werden diese «freiwillig» erhalten. Sie werden in der Überbauungsordnung der Kategorie «Bestandesgebäude zu erhalten» zugeordnet. Sie sind zu erhalten und müssten bei einem allfälligen Ersatz (beispielsweise aus statisch-konstruktiven Gründen) architektonisch gleichwertig ersetzt werden.

Preisgünstiger und gemeinnütziger Wohnraum
Mindestens ein Drittel der oberirdischen Geschossfläche Wohnen ist als preisgünstiger Wohnraum oder durch eine oder mehrere gemeinnützige Trägerschaften zu erstellen, zu erhalten und dauerhaft in Kostenmiete zu vermieten. Der Anteil des preisgünstigen oder gemeinnützigen Wohnraums in Kostenmiete ist in allen Phasen der Transformation und zu jedem Zeitpunkt der Erstellung und Vermietung sicherzustellen und einzuhalten.

In der Mitwirkung wurde teilweise ein höherer Anteil preisgünstiger oder gemeinnütziger Wohnraum gefordert. Der Wert von «mindestens einem Drittel der Wohnnutzung» entspricht der in Artikel 16b Absatz 1 Bauordnung der Stadt Bern vom 24. September 2006 (BO; SSSB 721.1) verankerten Rechtsgrundlage aus der Wohn-Initiative. Das Areal Weyermannshaus West soll bezüglich des preisgünstigen und gemeinnützigen Wohnraums gleich behandelt werden wie andere Arealentwicklungen. Ein höherer Anteil wird von den Grundeigentümerschaften abgelehnt und würde die vorliegende Planungsvorlage und damit die Schaffung des dringend benötigten Wohnraums gefährden. Deshalb legt der Gemeinderat den Anteil bei mindestens einem Drittel fest.

Baulinienplan
Im städtischen Baulinienplan (Überbauungsordnung Baulinienplan) sind auf dem Areal bestehende Baulinien eingetragen, die aufgehoben werden. Dazu wird im Perimeter der Überbauungsordnung Weyermannshaus West die Überbauungsordnung Baulinienplan vom 10. Februar 2021 aufgehoben (mit Plan Nr. 1470/1 III).

4. Planungsmehrwertabgabe

Die Mehrwertabgabe wird von der Gemeinde verfügt, sobald die Planung rechtskräftig wird (Art. 142d Abs. 1 und Abs. 3 BauG). Der Mehrwert entspricht der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Landes mit und ohne Planänderung. Die Höhe der Planungsmehrwertabgabe beträgt bei Um- und Aufzonungen 40 Prozent des Mehrwerts. Die Mehrwertabgabe ist im vorliegenden Fall aufgrund von Schätzungsgutachten der Firma Wirz Tanner Immobilien AG berechnet worden.

Der Erlass der Überbauungsordnung führt zu einem Mehrwert von insgesamt Fr. 34 757 908.00. Die Mehrwertabgabe (40 Prozent) beträgt demnach Fr. 13 903 163.00 (gerundet). 90 Prozent davon gehen an die Stadt Bern, 10 Prozent an den Kanton. Für die Parzelle der Post Immobilien AG beträgt die Mehrwertabgabe Fr. 5 143 422.00. Für den Arealteil der Burgergemeinde beträgt die Mehrwertabgabe insgesamt Fr. 8 759 741.00. Der Wert für den Arealteil der Burgergemeinde setzt sich aus den folgenden Schätzungseinheiten zusammen: Mehrwertabgabe von Fr. 5 767 320.40 für die Parzellen Bern Gbbl. Nrn. 6/2764 und 6/2937(Baubereiche E.I–E.IV), insgesamt Fr. 167 959.60 für die Parzellen Bern Gbbl. Nrn. 6/1922, 6/3108, 6/3463 und 6/3129 (Baubereiche D.I–D.V) sowie von Fr. 2 824 461.20 für die Parzelle Bern Gbbl. Nr. 6/2940 (Baubereiche D.VI und D.VII). Falls die Parzellen im Areal vor der Realisierung der Neubauten veräussert werden, wird die Mehrwertabgabe als Ganzes fällig. Falls die heutigen Grundeigentümerschaften die Überbauung selbst realisieren, wird die Mehrwertabgabe anhand der realisierten Flächen und Nutzungen berechnet (auf Grundlage der Baubewilligungen). Die Mehrwertabgabe kann dann allenfalls bei nicht vollständiger Ausnützung

des maximal zulässigen Nutzungsmasses tiefer ausfallen, umgekehrt aber Fr. 5 143 422.00 (Post Immobilien AG) respektive Fr. 8 759 741.00 (Burgergemeinde Bern) nicht überschreiten.

Die Parzellen im Eigentum der Stadt Bern (Ziegelackerstrasse, Parzelle Bern Gbbl. Nr. 6/4417 und Stadtbachparzelle, Bern Gbbl. Nr. 6/2935) sind nicht abgabepflichtig (Verwaltungsvermögen Tiefbau Stadt Bern).

5. Vereinbarungen mit den Grundeigentümerschaften

Mobilitätskonzept
Als Grundlage für die Überbauungsordnung wurde das Mobilitätskonzept vom 14. Mai 2024 erstellt, das der Gemeinderat mit Beschluss vom 18. Dezember 2024 genehmigte. Das Mobilitätskonzept zeigt einerseits die Machbarkeit der gegenüber den Mindestvorgaben der kantonalen Bauverordnung reduzierten Anzahl an Abstellplätzen auf. Andererseits zeigt es auf, dass mit der vorliegenden Planung die Modal-Split-Ziele gemäss STEK 2016 auf dem Areal Weyermannshaus West erreicht werden können. Neben der Reduktion der Anzahl Parkplätze sorgen eine hohe Anzahl an Veloabstellplätzen mit hohen Qualitätsanforderungen (insgesamt ungefähr 5000) und Massnahmen wie Carsharing für einen tiefen Anteil des motorisierten Individualverkehrs (MIV).

Vereinbarung betreffend Schulraum
Die städtische Schulraumplanung sieht für den Raum Ausserholligen, Untermatt und Stöckacker eine Konzentration und Verdichtung der Schulraumbedürfnisse auf dem Areal der Volksschule Stöckacker vor, um zusätzlichen Schulraum sicherzustellen. Für die Zeit nach 2035 sind heute keine verlässlichen Prognosen zur Anzahl der Schüler*innen und zum Schulraumbedarf möglich. Um auf die heute schwierig vorhersehbare langfristige Entwicklung der Schüler*innen reagieren zu können, hält sich die Stadt Bern die Option offen, eine Doppelbasisstufe in die Überbauung zu integrieren. Die Möglichkeit zur Realisierung von Schulraum im Areal Weyermannshaus West entspricht auch dem Wunsch aus der Quartierkommission Bümpliz-Bethlehem (QBB).

Die Direktion für Finanzen, Personal und Informatik (Immobilien Stadt Bern) und die Direktion für Bildung, Soziales und Sport (Schulamt) haben am 26. November 2024 mit der Burgergemeinde Bern und der Post Immobilien AG eine entsprechende Vereinbarung unterzeichnet, die der Gemeinderat zur Kenntnis genommen hat.

Infrastrukturvertrag
Die Direktion für Tiefbau, Verkehr und Stadtgrün (Tiefbau Stadt Bern) hat mit der Burgergemeinde Bern und der Post Immobilien AG am 10. Oktober 2024 einen Infrastrukturvertrag abgeschlossen, der die Zuständigkeiten für Realisierung, Betrieb und Unterhalt der Infrastrukturanlagen im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung sowie die Modalitäten für eine allfällige gemeinsame Nutzung von Anlagen regelt. Der Gemeinderat hat den Infrastrukturvertrag mit Beschluss vom 18. Dezember 2024 genehmigt. Zu den Vertragsgegenständen gehören:
- die Verkehrserschliessung und die Begegnungsbereiche;
- der Zugang zur Personenunterführung Untermattweg;
- der Quartierplatz und die weiteren Plätze im Planungsperimeter;
- die Siedlungsentwässerung (inklusive Korridor für Werkleitungen);
- die neue Detailerschliessungsstrasse und der Grünraum entlang der Bahngleise;
- der Bereich für öffentlichen Grünraum inklusive Stadtbach.

Grundsätzlich finanzieren die Grundeigentümerinnen die für die Überbauungsordnung notwendigen Erschliessungsanlagen und Infrastrukturen. Der Infrastrukturvertrag sieht hingegen vor, dass die Stadt Bern die geplante neue Detailerschliessungsstrasse entlang der Bahnstrecke (Arbeitstitel:

Dammstrasse) erstellt und finanziert. Die für den Bau der neuen Strasse benötigte Fläche geht unentgeltlich ins Eigentum der Stadt Bern über. Heute verläuft an dieser Stelle nur ein schmaler Fussweg. Vorgesehen ist eine Strasse, die Raum bietet für die Velohauptroute Bern–Bethlehem–Brünnen, eine mögliche Busspur, Fahrzeuge für den Strassenunterhalt und die Kehrichtentsorgung sowie für ein breites Trottoir für zu Fuss Gehende, insbesondere als Verbindung zur neuen S-Bahn-Haltestelle Europaplatz Nord. Da die neue Strasse somit grösstenteils der Allgemeinheit und nicht den Bewohnenden der neuen Überbauung dienen wird, ist die Finanzierung durch die Stadt Bern gerechtfertigt.

Mit dem Infrastrukturvertrag erhält die Stadt Bern zudem die Möglichkeit, im Rahmen der Sanierung der Personenunterführung Untermattweg auf dem Areal Weyermannshaus West (Grundstück Post Immobilen AG) einen direkten Zugang zur Personenunterführung und eine hindernisfreie Rampe auf den Untermattweg realisieren zu können.

Die Finanzierung für den Bau der neuen Strasse und für die Sanierung der Personenunterführung inklusive des Neubaus der Zugänge ist bereits gesichert. Die Vorhaben sind Bestandteil des Rahmenkredits «Öffentliche Infrastruktur Raum ESP Ausserholligen».

Weitere Infrastrukturkosten fallen unabhängig vom Erlass der Überbauungsordnung Weyermannshaus West an. Es sind dies namentlich der Bau einer Leitung zum neu geplanten Regenüberlaufbecken, die Öffnung und Neugestaltung des Stadtbachs sowie eine allfällige Umgestaltung der Ziegelackerstrasse zu einem noch nicht bestimmten Zeitpunkt.

Vereinbarung zum preisgünstigen Wohnraum
Die Präsidialdirektion (Stadtplanungsamt) hat am 28. November 2024 mit der Burgergemeinde Bern und mit der Post Immobilien AG je eine Vereinbarung zum preisgünstigen Wohnraum in Kostenmiete abgeschlossen, die der Gemeinderat zur Kenntnis genommen hat. Diese beiden Vereinbarungen regeln die Berechnung der maximalen Anfangsmietzinssumme des preisgünstigen Wohnraums nach Artikel 19 der Überbauungsvorschriften respektive Artikel 16b Absatz 1 BO (Wohn-Initiative).

6. Öffentliche Mitwirkung, Vorprüfung und öffentliche Auflage

Neben den formellen Verfahrensschritten – öffentliche Mitwirkung, kantonale Vorprüfung und öffentliche Auflage – hat die Stadt Bern die Planungsvorlage auch bei zahlreichen Gelegenheiten und in unterschiedlichen Gefässen informell ausgetauscht. Dazu gehören Präsentationen in der Quartierkommission, Besprechungen mit dem Quartierverein sowie Abstimmungen im Rahmen der Erarbeitung des Richtplans ESP Ausserholligen und der Gesamtkoordination ESP Ausserholligen.

6.1 Öffentliche Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung zur Überbauungsordnung Weyermannshaus West fand vom 3. Juli bis zum 4. September 2019 statt. Die Mitwirkungsunterlagen bestanden aus dem Entwurf des städtebaulichen Konzepts, der Überbauungsordnung Weyermannshaus West mit Plan Nr. 1470/1 vom 22. Januar 2019 sowie dem Erläuterungsbericht vom Juni 2019.

Insgesamt haben zehn Vereine oder Verbände, die Quartierkommission Bümpliz-Bethlehem (QBB), fünf Parteien, neun Gewerbeverbände und Einzelbetriebe mit 28 Mitunterzeichnenden, die beiden Grundeigentümerinnen sowie zwei Privatpersonen mitgewirkt.

Zahlreiche Mitwirkende begrüssen die Planungsvorlage grundsätzlich und teilen in einer Stellungnahme die von ihnen gewünschten Anpassungen mit. Weitere Mitwirkende, die das Areal in seiner

heutigen Form als Gewerbestandort beibehalten möchten, lehnen die Planungsvorlage grund-sätzlich ab. Der Mitwirkungsbericht vom 28. Juni 2022 fasst die Mitwirkungseingaben zusammen und beinhaltet die dazugehörigen Stellungnahmen und Erläuterungen der städtischen Ämter und Fachstellen.

Aufgrund der Mitwirkungseingaben und in der Zwischenzeit veränderten Rahmenbedingungen hat der Gemeinderat die Planungsvorlage im Wesentlichen in den folgenden Punkten angepasst:

- Anpassung an die inzwischen beschlossene Verschiebung der S-Bahn-Haltestelle Stöckacker und Neuerstellung als Haltestelle Europaplatz Nord: Adaption der Bebauung entlang der Bahnstrecke, neuer Platz als Arealzugang, Sanierung der bestehenden Personenunterführung Untermattweg und Aufwertung der Zugänge;
- Neubau einer Strasse inklusive Grünfläche (Wiederherstellung Damm) entlang der Eisenbahnstrecke, abgestimmt auf das Projekt Leistungssteigerung Bern West der SBB;
- Ergänzungen betreffend Grünflächen, Stadtklima und Schwammstadtprinzipien;
- Präzisierung baupolizeilicher Masse: Regelung der Gebäudehöhen inklusive Dachaufbauten, Vorgabe von Mindestgeschosshöhen, Vorgaben für über die Baulinien hinaus zulässige Bauten (beispielsweise Erschliessung) und Gebäudeteile;
- verbesserte Anbindung und Durchlässigkeit zum Untermattquartier;
- Festlegen einer maximalen Anzahl zulässiger oberirdischer Parkplätze für den motorisierten Individualverkehr (MIV);
- Umformulieren der Vorschrift betreffend Energie in Übereinstimmung mit dem kantonalen Energiegesetz vom 15. Mai 2011 (KEnG; BSG 741.1) und Ausdehnung auf bestehende Gebäude;
- Festlegen der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III und Präzisierung der Vorschriften zum Lärmschutz; ein zusätzlich erstelltes Gutachten zeigt, dass das vor Ort ansässige Gewerbe ES III einhält;
- Aufnahme des Themas Erschütterungen und abgestrahlter Körperschall (aufgrund der Eisenbahn) in die Planung.

Den in der Mitwirkung geäusserten Bedenken, dass die Entwicklung im Areal Weyermannshaus West zu einem Aufwertungsdruck im Untermattquartier führen könnte, begegnet die Stadt Bern mit einer aktiven Bodenpolitik. Die Stadt Bern tätigte etwa Liegenschaftskäufe an der Looslistrasse, um sie als günstigen Wohnraum zur Verfügung stellen zu können. Ausserdem beabsichtigt sie, an der Looslistrasse – unabhängig von der Überbauung Weyermannshaus West – einen Spielplatz zu bauen. Der künftig diesem Spielplatz gegenüberliegende, geplante öffentliche Quartierspielplatz schafft die sozialräumliche Verbindung zwischen Untermattquartier und dem neuen Quartier Weyermannshaus West. Zudem wird mindestens ein Drittel des Wohnraums in Weyermannshaus West in Kostenmiete erstellt, was langfristig kostendämpfend wirkt.

Beim Thema Schulraum, einem anderen Anliegen aus der Quartierkommission Bümpliz-Bethlehem (QBB), sieht die Stadt Bern vor, bei entsprechendem Bedarf nach dem Jahr 2035 eine Doppelbasisstufe zu realisieren und hat dazu eine entsprechende Vereinbarung mit der Grundeigentümerschaft abgeschlossen.

6.2 Kantonale Vorprüfung

Im Anschluss an die öffentliche Mitwirkung löste die Präsidialdirektion die Vorprüfung beim kantonalen Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) aus. Aufgrund der Vorprüfung durch das AGR hat der Gemeinderat neben punktuellen Präzisierungen und Ergänzungen, die zum besseren Verständnis und zu mehr Klarheit beitragen, die folgenden wesentlichen Änderungen in den Überbauungsvorschriften und im Überbauungsplan vorgenommen:

- Festlegung eines maximal möglichen Wohnanteils (von 90 Prozent) für den Planungsperimeter in Übereinstimmung mit dem Richtplan ESP Ausserholligen;

- Festlegung eines maximalen Nutzungsmasses (Geschossfläche oberirdisch) je Grundeigentümerschaft;
- Festlegung von baupolizeilichen Massen für aussenliegende Erschliessungen, überdachte Veloabstellplätze, geschlossene Veloabstellanlagen (Bikesafes) und provisorische Bauten sowie Regelung für vorspringende Gebäudeteile;
- Ergänzung eines hinweisenden Schemas zur Illustration der Regelung Geschosshöhen;
- Regelung der Beschattungswerte von Hochhäusern;
- Aufnahme der Themen Vogelschutz und Fassadenbegrünung;
- Festlegung der in den jeweiligen Aussenräumen zulässigen Nutzungen;
- Bemessung der Bandbreite von Autoabstellplätzen für Mitarbeitende nach Fläche für Arbeitsnutzung anstatt wie zuvor nach Anzahl der Arbeitsplätze (ohne die zulässige Anzahl anzupassen);
- Anpassung der Energievorschriften an den aktuellen Stand der Gesetzgebung (Kantonales Energiegesetz) inklusive Ergänzung der Zertifizierungen;
- Vereinfachung der Überbauungsvorschriften zu Erschütterungen und abgestrahltem Körperschall, da in der Zwischenzeit ein Gutachten vorlag;
- Präzisierung der Überbauungsvorschriften zum preisgünstigen Wohnraum sowie Ergänzung des Begriffs «gemeinnütziger Wohnraum».

Das AGR zeigte sich mit den vorgenommenen Anpassungen einverstanden und bestätigte, dass die Planungsvorlage ohne erneute Vorprüfung öffentlich aufgelegt werden kann.

6.3 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage der Überbauungsordnung Weyermannshaus West mit Plänen Nrn. 1470/1 I, 1470/1 II und 1470/1 III und des Gesuchs um Erteilung einer Ausnahmebewilligung für technische Eingriffe in Hecken und/oder Feldgehölze erfolgte vom 9. Januar 2025 bis 10. Februar 2025.

Während dieser Zeit gingen sechs Einsprachen gegen die Überbauungsordnung ein: je eine Einsprache von Energie Wasser Bern, dem Gewerbeverband KMU Stadt Bern, der IG Altes Loeblager, der VCS-Regionalgruppe Bern, der BLS Netz AG und einer privaten Firma aus 3027 Bern. Es fanden fünf Einspracheverhandlungen statt. Die private Firma hat auf die Durchführung einer Einspracheverhandlung verzichtet. Die Forderungen aus den Einsprachen und die Haltung des Gemeinderats sind nachfolgend zusammengestellt.

Einsprache der privaten Firma aus 3027 Bern

Die Einsprecherin fordert, dass die Planungsvorlage zu überarbeiten sei, um die Bedürfnisse des Gewerbes und die Arbeitsplätze in der Region zu berücksichtigen. Zudem müsse die Stadt Bern eine klare Perspektive für alternative Gewerbeflächen oder Lösungen bieten, die den Fortbestand der betroffenen Unternehmen gewährleisten. Des Weiteren macht die Einsprecherin darauf aufmerksam, dass aus ihrer Sicht die geplanten Verkehrsmassnahmen nicht funktionieren würden.

Die Einsprecherin hat auf eine Einspracheverhandlung verzichtet, jedoch um einen Austausch (mit der Stadt Bern) betreffend alternative Gewerbestandorte im Stadtteil VI gebeten. In der offen gehaltenen Einsprache kommt zum Ausdruck, dass der Wunsch besteht, den bestehenden Standort weiter nutzen zu können. Dazu kann festgehalten werden, dass die Überbauungsordnung die bestehenden Nutzungen grundsätzlich nicht verhindert. Bei den von der Einsprecherin erwähnten Verkehrsprojekten betreffend die Stöckackerstrasse und die Murtenstrasse handelt es sich um separate (noch nicht bekannte) Projekte ausserhalb des Wirkungsperimeters der Überbauungsordnung.

Einsprache Energie Wasser Bern, Netzmanagement

In seiner Einsprache fordert Energie Wasser Bern, Netzmanagement, dass die Standorte der beiden im Wirkungsperimeter der Überbauungsordnung bestehenden sowie die künftigen Transformatoren-

stationen in der Überbauungsordnung ausdrücklich aufzunehmen seien. Die bestehenden beziehungsweise neu zu erstellenden Transformatorenstationen seien mit Eintrag in das Grundbuch auf unbestimmte Zeit dinglich zu sichern und der dauerhafte Zugang zu gewährleisten.

Eine Aufnahme der bestehenden Transformatorenstationen in die Überbauungsordnung ist aus Sicht des Gemeinderats nicht stufengerecht und notwendig, da sie mit Dienstbarkeiten und Besitzstandsgarantie bereits ausreichend gesichert sind. Künftige Transformatorenstationen können nicht in die Überbauungsordnung eingetragen werden, da zum heutigen Zeitpunkt weder die benötigte Anzahl und Grösse noch die Lage bestimmt werden können. Im Erläuterungsbericht zur Überbauungsordnung wird jedoch zusätzlich ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in der Projektierung für die Planung der Stromversorgung und der Position der Transformatorenstationen frühzeitig mit der Stromanbieterin Kontakt aufzunehmen sei.

Energie Wasser Bern zeigte sich damit einverstanden und hat ihre Einsprache in der Zwischenzeit zurückgezogen.

Einsprache Gewerbeverband KMU Stadt Bern
Der Gewerbeverband KMU Stadt Bern (im Folgenden KMU Stadt Bern) beantragt, dass die Überbauungsordnung Weyermannshaus West abzuweisen sei. In seiner Begründung stützt sich KMU Stadt Bern grösstenteils auf eine vermeintlich fehlende Vereinbarkeit mit dem kantonalen Richtplan, dem Richtplan ESP Ausserholligen sowie dem STEK 2016. Diese Argumentation ist nicht korrekt. Die Vorlage entspricht den Vorgaben der übergeordneten Planungsinstrumente und ist auf diese abgestimmt. Des Weiteren bemängelte der Einsprecher das Fehlen von Übergangsregelungen für bestehende Gewerbebetriebe. Übergangsregelungen sind weder üblich noch notwendig. Bestehende Betriebe werden durch den Erlass der Überbauungsordnung nicht ins Unrecht gesetzt. Sie geniessen Besitzstandsgarantie (nach Art. 3 BauG und Art. 4 BO) gemäss baubewilligtem Zustand. Zudem haben Lärmmessungen gezeigt, dass die vor Ort ansässigen Betriebe die festgelegte Lärmempfindlichkeitsstufe ES III einhalten. Damit stehen sie über die Besitzstandsgarantie hinaus nicht im Konflikt zu den planungsrechtlichen Festlegungen der Überbauungsordnung. Die bestehenden Gewerbebetriebe sind diesbezüglich und hinsichtlich möglicher Anschlusslösungen mit der Burgergemeinde Bern als Baurechtsgeberin im Austausch.

Einsprache IG Altes Loeblager
Die Mitglieder der IG Altes Loeblager sind mit befristeten Mietverträgen (Abbruchmietverträge) im Gebäude an der Ziegelackerstrasse 10 eingemietet, dem sogenannten Alten Loeblager. Es besteht aus einem Hochbau und einer Lagerhalle. Die Überbauungsordnung sieht den Erhalt und die Umnutzung der gestalterisch wertvollen Lagerhalle vor und den Ersatz des bestehenden viergeschossigen Gebäudes. An dessen Stelle sollen ein Hochhaus und ein Platz entstehen. So können Wohnraum und Arbeitsfläche geschaffen werden und gleichzeitig ein stadtklimatisch wertvoller Quartierplatz entstehen.

In ihrer Einsprache fordert die IG Altes Loeblager eine Anpassung des entsprechenden Baubereichs und einen Verzicht auf den Platz (sogenannter «Loebplatz»). Stattdessen solle das bestehende Gebäude («Loeblager») saniert und aufgestockt werden. Bei den Einsprachepunkten handelt es sich um Anliegen der Betroffenen. Es liegen keine Gründe vor, welche gegen die Recht- oder Zweckmässigkeit der Überbauungsordnung sprechen. Die Mieterinnen und Mieter des bestehenden Loeblagers sind mit der Burgergemeinde als Vermieterin im Austausch. Es liegt im Interesse sowohl der Stadt Bern wie auch der Grundeigentümerinnen, dass die Mieterinnen und Mieter auf dem Areal grösstenteils eine Anschlusslösung finden. Zum aktuellen Zeitpunkt (Stand der Planung) kann jedoch noch nicht bestimmt werden, wo diese auf dem Areal realisiert werden kann und wie hoch die Kosten sein werden.

Einsprache VCS-Regionalgruppe Bern

Die VCS-Regionalgruppe Bern (im Folgenden VCS) beantragt, dass die Überbauungsordnung Weyermannshaus West nur in Rechtskraft zu setzen sei, falls gewisse Bedingungen erfüllt seien. Aus der Sicht des Gemeinderats ist die Einsprache abzuweisen, weil es sich bei den Einwänden der Einsprecherin um politische Wünsche und nicht um rechtlich legitimierte Anliegen handelt. Die Planungsvorlage ist rechtlich korrekt. Zudem handelt es sich um weiterreichende Anpassungswünsche an der Planung, deren Umsetzbarkeit zum Teil äusserst unsicher ist. Die Bedingungen wurden zwischen der Stadt Bern und den Grundeigentümerinnen unter Berücksichtigung der vielfältigen Interessen verhandelt. Sie liegen in der planerischen Freiheit der Gemeinde (Gemeindeautonomie).

Forderung VCS	*Haltung Gemeinderat*
Die Bandbreite soll von 0 bis 0.35 auf 0 bis 0.2 Parkplätze pro Wohneinheit für Motorfahrzeuge reduziert werden.	Bei der in der Überbauungsordnung festgelegten Bandbreite für Parkplätze für Motorfahrzeuge handelt es sich bereits um einen tiefen Wert, der unter den Vorgaben der kantonalen Bauverordnung liegt. Aus der Energie- und Klimastrategie der Stadt Bern (EKS) leitet sich keine (verbindliche) Pflicht zur Festlegung einer Bandbreite bis maximal 0.2 Parkplätze pro Wohneinheit ab. Zudem beschloss der Gemeinderat die EKS erst, als die Eckwerte der vorliegenden Überbauungsordnung längst beschlossen, in der Planung berücksichtigt und bereits mehrfach bestätigt waren. Für die Entwicklung des Areals und die genaue Planung der Etappen ist ein gewisser Spielraum nötig.
Für den ganzen Perimeter der Überbauungsordnung und für alle Nutzungsarten sei ein Maximum der zulässigen Abstellplätze für Motorfahrzeuge festzulegen.	Die Entwicklung von Weyermannshaus West wird über einen langen Zeitraum in mehreren Etappen erfolgen. Zum heutigen Zeitpunkt ist weder die genaue Art und Aufteilung der unterschiedlichen Nutzungen bekannt noch die effektive Nutzfläche, die realisiert wird. Weil dies einen entscheidenden Einfluss auf die Anzahl Parkplätze hat, ist es nicht möglich und zielführend, bereits heute eine absolute Zahl zu bestimmen.
Für den Perimeter der Überbauungsordnung sei ein Fahrtenkontingent von maximal 3100 Fahrten DTV für alle Fahrzwecke festzulegen.	Die Überbauungsordnung regelt die Einschränkung des motorisierten Verkehrs mit der Vorgabe betreffend die Anzahl Parkplätze (Bandbreite). Daraus ergibt sich indirekt eine Begrenzung der Anzahl Fahrten. Die Art der Regelung liegt im planerischen Ermessen der Gemeinde. Der Richtplan ESP Ausserholligen schreibt nicht vor, wie die Regelung in den einzelnen Arealen erfolgen muss, so auch nicht, dass in den Überbauungsordnungen Fahrtenkontingente (und ein Controlling) festgelegt werden müssen.

Ein Monitoring und jährliches Controlling zur Überwachung der Einhaltung des Fahrtenkontingents sei vorzuschreiben.	Ein Monitoring wäre technisch zwar möglich, aufgrund der Grösse des Areals, das auch eine öffentliche Strasse umfasst sowie aufgrund der gemischten Nutzung und langfristigen Etappierung jedoch sehr schwierig umzusetzen. Auf dem Areal bestehen bereits heute zahlreiche Nutzungen, die Verkehr erzeugen. Über viele Jahre werden neue und bestehende Nutzungen nebeneinander stattfinden. Es wird noch sehr lange dauern, bis ein Endausbau erreicht ist. Zudem ist ungewiss, ob die Arealentwicklung jemals ganz abgeschlossen und jeder Baubereich realisiert werden wird.
Für den Fall von Überschreitung des Fahrtenkontingents und bei Abweichungen von den Modal-Split-Vorgaben seien wirksame Massnahmen zu definieren und vorzuschreiben.	Wie oben ausgeführt, erachtet der Gemeinderat die Festlegung eines Fahrtenkontingents und Controllings nicht als zielführend. Das Mobilitätskonzept geht davon aus, dass mit den möglichen Nutzungen und den zulässigen Parkplätzen die Verkehrsentwicklung verträglich ist und keine weiteren Massnahmen notwendig sind. Die Fahrten entsprechen den Vorgaben gemäss Richtplan ESP Ausserholligen. Im Mobilitätskonzept sind in Abstimmung mit den Grundeigentümerinnen Massnahmen definiert, die bei Bedarf erweitert werden können. Massnahmen wären gezielt, bei Auftreten konkreter Abweichungen zum Mobilitätskonzept vorzusehen im Rahmen der Bewilligungsverfahren.
Auf Ausnahmen für «betrieblich notwendige Geschäftsfahrzeuge» sei zu verzichten.	Es handelt sich nicht um eine «Ausnahme». Die Parkplätze für betrieblich notwendige Geschäftsfahrzeuge richten sich nach den kantonalen Vorgaben. Sie müssen im Baubewilligungsverfahren nachgewiesen werden. Die benötigte Anzahl Parkplätze ist sehr spezifisch von der Art des Gewerbes abhängig und heute noch unbekannt, weil die genaue Art und die Aufteilung der Nutzungen sowie die effektiven Nutzflächen noch nicht bekannt sind.

BLS Netz AG

Die BLS Netz AG (nachfolgend BLS) ist Eigentümerin der Parzelle Gbbl. Bern Nr. 6/4018 und der Eisenbahnanlage, die südlich an den Wirkungsperimeter angrenzt. Einem Bau auf dem direkt angrenzenden Baubereich A.III kann die BLS nur unter Vorbehalt einer Zustimmungserklärung nach Artikel 18m Eisenbahngesetz vom 20. Dezember 1957 (EBG; SR 742.101) zustimmen, und sofern die Zugänglichkeit zur Bahnanlage zwecks Bauwerksüberwachung (Stützmauern) sichergestellt ist. Aus diesem Grund wurde die Planungsvorlage nach der öffentlichen Auflage mit einem entsprechenden Absatz ergänzt (Artikel 4 Absatz 12 Überbauungsvorschriften): «*Im Baubereich A.III ist die Zugänglichkeit zur Bahnanlage dauerhaft sicherzustellen (Bauwerksüberwachung)*». Diese punktuelle

Ergänzung der Überbauungsvorschriften muss – für sich allein – im Sinne von Artikel 122 Absatz 1 und 2 Bauverordnung (BauV; BSG 721.1) nicht ein zweites Mal öffentlich aufgelegt werden.

Des Weiteren beantragte die BLS, dass die Regelungen betreffend vorspringende Gebäudeteile und unterirdische Bauten gemäss Artikel 4 Absatz 3 und Absatz 7 der Überbauungsvorschriften entlang der Bahnstrecke nicht gelten. Die betreffenden Bestimmungen kommen ohnehin nur innerhalb des Wirkungsperimeters der Überbauungsordnung zur Anwendung und gelten dementsprechend nicht für das Grundstück der BLS. Im Erläuterungsbericht zur Überbauungsordnung wird zusätzlich ausdrücklich auf diesen Umstand hingewiesen.

Die BLS Netz AG war mit der oben beschriebenen Ergänzung einverstanden und hat ihre Einsprache in der Zwischenzeit zurückgezogen.

Weiteres Vorgehen
Der Gemeinderat wird bei Annahme der Vorlage durch die Stimmberechtigten dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) die Abweisung der aufrechterhaltenen Einsprachen beantragen, soweit darauf einzutreten ist. Das AGR wird im Rahmen der Genehmigung über die Einsprachen entscheiden.

7. Klimaverträglichkeit

Die Planungsvorlage schafft die baurechtlichen Voraussetzungen, um das Gebiet Weyermannshaus West umzunutzen, zu verdichten und dabei qualitativ hochstehende Aussenräume zu realisieren. Die Planung umfasst Neubauten, Umbauten und den Erhalt bestehender Quartierbausteine. Der Erhalt von bestehender Bausubstanz wirkt sich positiv auf die Reduktion der grauen Energie aus. Die vorgesehene Siedlungsentwicklung nach innen entspricht einer nachhaltigen Raumentwicklung und ist ressourcenschonend.

Obschon das Gebiet in Zukunft deutlich intensiver genutzt wird, sorgen die vorliegenden Vorschriften zur Parkierung dafür, dass die Anzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge voraussichtlich nicht zunehmen wird. Zusammen mit den hohen Anforderungen an die Veloabstellplätze und Massnahmen des Mobilitätsmanagements wird der durch die Arealentwicklung verursachte Motorfahrzeugverkehr trotz der grossen baulichen Verdichtung auf ein vertretbares und umweltverträgliches Mass beschränkt. Auch werden die Ziele des STEK 2016 zum Modal-Split erreicht respektive übertroffen. Zudem wird der Raum für zu Fuss Gehende und Velofahrende attraktiv gestaltet und aufgewertet. Insgesamt ist zu erwarten, dass die CO_2-Emissionen pro Kopf im Sektor Mobilität sinken werden.

Betreffend Energie schreibt die Überbauungsordnung vor, dass alle Neubauten an ein thermisches Netz anzuschliessen sind, sofern zum Zeitpunkt der Baueingabe eine Anschlussmöglichkeit vorhanden ist und kein unverhältnismässiger Aufwand entsteht. Diese Vorgabe gilt auch für bestehende Gebäude, deren Heizungen oder zentrale Anlagen zur Warmwasseraufbereitung zu wesentlichen Teilen ersetzt werden müssen. Zusätzlich schreibt die Überbauungsordnung eine Reduktion der gewichteten Gesamtenergieeffizienz von Neubauten vor. Von dieser Pflicht sind Gebäude oder Bereiche befreit, welche die hohen energetischen (und ökologischen) Anforderungen mit einer Zertifizierung nachweisen (Minergie-P, DGNB, Minergie-Areal oder SNBS-Areal).

Die Planungsvorlage sichert ausserdem eine wesentliche Verbesserung des Stadtklimas und Aufwertung als Lebensraum. Dazu tragen insbesondere naturnahe Lebensräume, eine Vielzahl an neu zu pflanzenden Bäumen, Grünflächen sowie Vorgaben zum Bodenaufbau, zur Versiegelung und zum Wasserhaushalt bei. Eine stadtklimatologische Untersuchung hat gezeigt, dass die wichtigen

Kaltluftzuflüsse aus dem Bremgartenwald in das Gebiet des ESP Ausserholligen durch die Überbauung nicht beeinträchtigt werden. Aufgrund von Erkenntnissen aus diesem Gutachten schreibt die Überbauungsordnung vor, dass zur nächtlichen Abkühlung eine ausreichende Durchlüftung der Innenhöfe sichergestellt werden muss.

Diese Regelungen leisten einen Beitrag an die Zielerreichung von Artikel 4 Absatz 2 Buchstaben a bis e des Reglements über Klimaschutz vom 17. März 2022 (Klimareglement, KR; SSSB 820.1). Aufgrund der heutigen Kenntnislage wird die Planungsvorlage insgesamt als vereinbar mit den Zielen des Klimareglements beurteilt.

8. Folgen für das Personal und die Finanzen

Die Planung löste ein ordentliches Planerlassverfahren mit einer Dauer von mehreren Jahren aus. Das Studienauftragsverfahren startete im Jahr 2017 und die Arbeiten an der Überbauungsordnung im Jahr 2018. Die personellen Ressourcen der städtischen Ämter wurden von diesen selbst getragen. Die allgemein langen Verfahrenszeiten bedeuten eine längerfristige und insgesamt höhere Bindung interner Ressourcen. Gutachten sowie externe Planungsarbeiten wurden respektive werden grundsätzlich nach dem Verursacherprinzip durch die Grundeigentümerinnen finanziert. Vereinzelt sind Planungskosten bei der Stadt Bern angefallen.

Die Stadt Bern hat sich im Umfang von gut Fr. 18 000.00 an der Schätzung des Planungsmehrwerts beteiligt, im Umfang von Fr. 15 100.00 an der Untersuchung zum Gewerbelärm sowie mit Fr. 58 000.00 an einer Erschliessungsstudie Weyermannshaus West und Umfeld (motorisierter Privat- und Wirtschaftsverkehr, ÖV, Langsamverkehr). Über einen Zeitraum von rund zwei Jahren ab Anfang 2018 hat die Stadt Bern eine externe administrative Projektunterstützung im Umfang von Fr. 65 000.00 beschäftigt. Nach Abschluss des Masterplans und erfolgter Mitwirkung zur Überbauungsordnung im Jahr 2019, haben die Stadt Bern, die BLS und die SBB beschlossen, die S-Bahn-Haltestelle Stöckacker zu verschieben und als Haltestelle Europaplatz Nord neu zu bauen. Dies hat Anpassungsbedarf an der Planung von Weyermannshaus West ausgelöst, die anfänglich von einem Neubau der Haltestelle Stöckacker mitsamt Bahnzugang ausgegangen ist. Die Stadt Bern hat sich im Rahmen des Planungskredits «Öffentliche Infrastruktur Raum ESP Ausserholligen» (SRB 2021-27) im Umfang von Fr. 100 000.00 an den Kosten für die Umplanung der städtebaulichen Konzeption beteiligt.

Die Kosten betreffend Infrastruktur und Erschliessung sind weiter oben ausgeführt (siehe Abschnitt 5, Infrastrukturvertrag). Neben Abschreibungskosten verursachen Investitionen im allgemeinen Haushalt auch wiederkehrende Aufwendungen für Betrieb und Unterhalt. Deren genaue Höhe kann derzeit noch nicht beziffert werden. Erwartet werden unter anderem Ausgaben für den Betrieb und Unterhalt der Tiefbauinfrastruktur und der Grünflächen (Parzelle Stadtbach). Darüber hinaus entstehen indirekte Kosten, beispielsweise für Schul- und Sportanlagen oder soziale Leistungen, die im Zusammenhang mit dem Zuzug neuer Einwohner*innen stehen. Diesen Ausgaben stehen künftige Steuererträge gegenüber. Zusätzlich erhält die Gemeinde einen Anteil am geschaffenen Planungsmehrwert (Spezialfinanzierung Planungsmehrwertabgabe, vgl. Kapitel 4). Eine Gesamtbilanz der durch die Arealentwicklung verursachten Kosten und der generierten Erträge ist nicht machbar, ist eine solche doch von vielen von der Arealentwicklung unabhängigen Faktoren abhängig (Betrachtungszeitraum, Leistungsstandards, soziodemografische Entwicklung und Zusammensetzung der Bewohner*innenschaft usw.).

9. Weiteres Vorgehen

Sofern der Stadtrat der Überbauungsordnung Weyermannshaus West zustimmt, wird sie den Stimmberechtigten zum Beschluss unterbreitet (voraussichtlich im November 2025). Bei einem positiven Ausgang des Urnengangs wird der Gemeinderat die Unterlagen an das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung weiterleiten.

Antrag

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Vortrag des Gemeinderates betreffend Überbauungsordnung Weyermannshaus West; Abstimmungsbotschaft.

2. Er beschliesst die Vorlage und beantragt den Stimmberechtigten der Stadt Bern den Erlass der Überbauungsordnung Weyermannshaus West, Pläne Nrn. 1470/1 I, 1470/1 II und 1470/1 III vom 31. März 2025 (XX Ja, XX Nein, XX Enthaltungen).

3. Er genehmigt die Abstimmungsbotschaft an die Stimmberechtigten (XX Ja, XX Nein, XX Enthaltungen).

Bern, 11. Juni 2025

Der Gemeinderat

Beilage:
- Entwurf Abstimmungsbotschaft