

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat

Überbauungsordnung Wylerringstrasse 34, 36, 46 und 48 (Wifag-Areal) (Abstimmungsbotschaft)

1. Worum es geht

Die Mali International AG beabsichtigt, das heutige Industrieareal (Wifag-Areal) zu einem vielfältigen, grünen Wohn- und Arbeitsort umzugestalten. Die Neubebauung soll sich durch eine hohe städtebauliche Qualität auszeichnen, sich in das bestehende Quartier einfügen und sozial, ökologisch sowie wirtschaftlich nachhaltig sein. Das Vorhaben umfasst Neubauten, Umbauten und die Bewahrung historisch bedeutsamer Gebäude. Die Untergeschosse bleiben erhalten und werden in die Neuüberbauung integriert und umgenutzt. Die Neugestaltung des Wifag-Areals soll einen integralen Beitrag an das bestehende Quartiergefüge und an die Gesamtentwicklung des Stadtteils V leisten.

Für die Realisierung der Überbauung soll die Überbauungsordnung Wylerringstrasse 34, 36, 46 und 48 (Wifag-Areal) erlassen werden. Eine Überbauungsordnung nach Artikel 88 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0) ist nötig, weil das Vorhaben in verschiedenen Punkten von der geltenden baurechtlichen Grundordnung (Nutzungszonenplan, Bauklassenplan und Lärmempfindlichkeitsstufenplan) abweicht.

2. Ausgangslage und Planungsvorhaben

Das Planungsgebiet liegt im Stadtteil V Breitenrain-Lorraine. Im Norden wird der Perimeter durch die SBB-Gleisanlagen der Bahnlinie Bern–Zürich, im Osten durch die Scheibenstrasse, im Süden durch die Trottoirhinterkante der Wylerringstrasse und im Westen durch die Wylerstrasse begrenzt. Der Planungsperimeter umfasst das Wifag-Areal mit den bestehenden Produktions- und Verwaltungsgebäuden und den oberirdischen Parkierungsflächen, das Areal der Leinenweberei Bern AG mit den bestehenden Fabrikhallen und Verwaltungsgebäuden sowie einen Teil des Strassenraums (Nordseite Trottoir) der Wylerringstrasse. Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke Bern Gbbl.-Nrn. V/84 und V/674 im Eigentum der Mali International AG, das Grundstück Bern Gbbl.-Nr. V/623 im Eigentum der Leinenweberei Bern AG und Teile des Grundstücks Bern Gbbl.-Nr. V/2966 im Eigentum der Stadt Bern. Bei Zustimmung der Stimmbevölkerung zum Entwicklungsvorhaben geht das Grundstück der Leinenweberei Bern AG an die Mali International AG über. Ein entsprechender bedingter Kaufvertrag liegt vor. Der Wirkungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 27 000 m².

Das Wifag-Areal befindet sich heute in der Industrie- und Gewerbezone, Bauklasse 4, Lärmempfindlichkeitsstufe 4 (ES IV) entlang der Bahngleise und ES III entlang der Wylerringstrasse. Die Leinenweberei (Wylerringstrasse 46 und 48) ist im städtischen Bauinventar als erhaltenswertes Baudenkmal eingestuft. Im Baulinienplan der Stadt Bern ist entlang der Wylerringstrasse eine Baulinie festgesetzt.

Die Mali International AG beabsichtigt, auf dem Wifag-Areal einen städtebaulich und architektonisch hochstehenden neuen Stadtbaustein mit Schwerpunkt Wohnnutzung zu entwickeln. Mit einer angestrebten Dichte von circa 2.0 oberirdischer Geschossflächenziffer sollen die Nutzungsmöglichkeiten optimal ausgeschöpft werden. Die hohe städtebauliche und architektonische Qualität (bereits erfolgte Testplanung, Masterplanung, durchzuführende qualitätssichernde Verfahren für Neubauten),

die durch die Nutzungsdurchmischung kurzen Wege und die sorgfältige Aussenraumplanung (Berücksichtigung Naturschutz, Förderung Biodiversität, Verbesserung Stadtklima) gewährleisten im Planungsgebiet eine hohe Wohn- und Lebensqualität. Auf dem Wifag-Areal sollen insbesondere grosse Familienwohnungen entstehen. Der Begegnung und dem Zusammenleben der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner soll grosses Gewicht zukommen, was den Anliegen aus der Wohnstrategie der Stadt Bern entspricht. Ein Drittel der Wohnnutzung wird als preisgünstiger Wohnraum erstellt.

Das Vorhaben umfasst Neubauten, Umbauten und die Bewahrung historisch bedeutsamer Gebäude bzw. Gebäudeteile sowie den Rückbau von Hallen und grossmassstäblichen Randbauten. Die Untergeschosse bleiben erhalten und werden in die Neuüberbauung integriert und umgenutzt. Die Realisierung der Überbauung erfolgt in drei unabhängigen Etappen.

Die Planungsvorlage ermöglicht eine bedarfs- und standortgerechte Entwicklung, die einen Mehrwert für das Quartier bzw. die Gesamtstadt schafft. Die Umgestaltung des Areals wertet das Quartier Wyler mit seinen zahlreichen Wohnsiedlungen auf.

Die Anforderungen zur Erreichung des Absenkpfeils des Klimareglements im Hinblick auf eine CO₂-neutrale Zukunft, die notwendigen Klimaanpassungsmassnahmen sowie die Bedürfnisse des Quartiers an die Planung konnten vom ersten Schritt an ganzheitlich gedacht werden. Die Grundeigentümerschaft hat diese als eigene Zielsetzungen unterstützt und vorangetrieben. Diese sind integral in die Überbauungsordnung und die nachfolgende Projektentwicklung (Wettbewerbe) eingeflossen. Zentrale Themen sind:

- Zur Minimierung der grauen Energie wurde die Planung auf den Erhalt der bestehenden massiven Unterbauung und einzelner Hochbauten abgestimmt.
- Die zulässige gewichtete Gesamtenergieeffizienz unterschreitet bereits den kantonal vorgegebenen Grenzwert um 20 Prozent.
- Zur Entlastung der Kanalisation und zur Sicherstellung der Versickerung bei zukünftigen Starkregenereignissen wurde ein nachhaltiges, integrales Regenwassermanagement entwickelt. Dazu wird die bestehende Unterbauung gezielt durchstanzt. Dies ermöglicht gleichzeitig nachhaltige Pflanzbedingungen für grosskronige Bäume und weitere Begrünungen. Die Versiegelung wurde auf max. 50 Prozent des Aussenraums begrenzt.
- Zur Förderung der Klimaanpassungsmassnahmen wurde die Durchlüftung durch eine Kleinkörnigkeit der Hochbauten verbessert. Damit werden Hitzeinseln auf ein Minimum reduziert.
- Der wertvolle Baumbestand an der Wylerringstrasse wird erhalten. Dies ermöglicht eine hochwertige Qualität im Aussenraum ohne Anwachzeiten.
- Zur Einbindung der Anwohnerschaft und der bestehenden Mieter in den Prozess wurden mehrere Partizipationsanlässe durchgeführt.
- Zulässige Fahrten für Wohnnutzungen liegen im Rahmen der Energie- und Klimastrategie.

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

3. Inhalte der Überbauungsordnung

Art und Mass der Nutzung

Die Überbauungsordnung sieht acht Baubereiche vor, in denen Nutzungen zulässig sind, die mit den jeweils festgelegten Lärmempfindlichkeitsstufen vereinbar sind. Dabei steht die Wohnnutzung im

Vordergrund. Angestrebt wird eine Mischnutzung mit einem Mindestwohnanteil von 80 Prozent. In den an Wylerterrasse, Leinenplatz, Kranbahn und Wifaghof angrenzenden Erdgeschossen sind zur Belebung jedoch mehrheitlich publikumsorientierte, dem Quartier dienende Arbeitsnutzungen vorzusehen. Da auf Basis des aktuellen Projekts die Immissionsgrenzwerte der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III für Wohnen an den kritischen bahnseitigen Fassaden in vielen Bereichen überschritten werden, sind Lärmschutzmassnahmen und in einem Baubereich (Bestandesbau) auch Nutzungseinschränkungen erforderlich. Die Überbauungsvorschriften definieren, welche Nutzungen in welchen Teilbaubereichen bzw. Geschossen der einzelnen Baubereiche zulässig sind.

Das Nutzungsmass wird durch die Baubereiche und die im Überbauungsplan festgelegten maximalen oberirdischen Gebäudevolumen in Kubikmetern sowie durch höchste Punkte der Dachkonstruktion und das festgelegte massgebende Terrain bestimmt. Die Volumenverteilung und Geschosshöhe ist innerhalb der durch die Baubereiche und die höchsten Punkte der Dachkonstruktion vorgegebenen maximalen Gebäudeumrisse frei. Die Baubereiche definieren zusammen mit den maximalen Gebäudevolumen die Spielräume für die nachfolgenden qualitätssichernden Verfahren.

Gestaltungsgrundsätze

Für Neubauten muss ein qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt werden, und die Ergebnisse bereits erfolgter Verfahren sind in Folgeverfahren zu berücksichtigen. Weiter sind für Neubauten mit Ausnahme des Neubaus Wifag-Villa und der Leinenweberei nur Flachdächer zulässig. Diese sind, mit Ausnahme der begehbaren Dachterrassen, zu begrünen. Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie sind mit einer Dachbegrünung zu kombinieren. Flachdächer sind mit einem Retentionsvolumen und einer Abflussverzögerung auszustatten. Technisch bedingte Dachaufbauten müssen insbesondere in der Höhe auf das technisch notwendige Minimum reduziert werden.

Aussenraumgestaltung

Gleichzeitig mit dem Baugesuch für den erstüberbauten Baubereich ist ein Bauprojekt für die Umgebungsgestaltung im gesamten Wirkungsbereich der Überbauungsordnung einzureichen. Dieses ist für die weiteren Bauetappen verbindlich. Die Hofflächen sollen begrünt und mit wasserdurchlässigen Belägen versehen werden. 50 Prozent des Aussenraums müssen daher unversiegelt belassen und damit grundsätzlich vegetationsfähig ausgestaltet werden. Sie sollen sich mit ihrer Bepflanzung aus standortgerechten Bäumen durch ein hohes Mass an Aufenthalts- und Nutzungsqualitäten auszeichnen. Dazu müssen Ausstanzungen der Tiefgaragendecke festgesetzt werden. Weiter müssen für die vorgesehenen Bepflanzungen Mindestschichtstärken für vegetationsfähiges Substrat festgesetzt werden, damit die Pflanzen gedeihen können. Die bestehenden Bäume sind überwiegend zu erhalten. Die Verluste an schützenswerten Lebensräumen durch die Neuplanung sind vollständig innerhalb des Areals zu kompensieren. Die Flachdächer werden in einem ausgeglichenen Verhältnis als naturnahe Flächen und für die Energiegewinnung bereitgestellt. Der Einbezug der Fassaden für die Energieversorgung soll im weiteren Verfahren geprüft werden. Einige in der Überbauungsordnung definierte Fassaden sind dauerhaft zu begrünen und als Vernetzungselemente auszugestalten. Weiter sind im Minimum 15 Prozent des Perimeters als naturnahe Lebensräume auszugestalten und fachgerecht zu pflegen. An den Fassaden der Gebäude sind insgesamt mindestens 40 Nisthilfen für Mauersegler, 10 für Alpensegler und 30 für Zwergfledermäuse anzubringen. Die gemeinschaftlichen Aussenräume sind mit Bäumen, Sträuchern sowie Stauden- und Gräserpflanzungen stark durchgrünt zu gestalten.

Die grössere Spielfläche von mindestens 600 m² ist auf der Wylerterrasse anzuordnen. Die erforderlichen Kinderspielplätze sind in den Baugesuchen für die einzelnen Etappen in den dafür im Überbauungsplan ausgewiesenen Flächen im gemeinschaftlichen Aussenraum vorzusehen.

Erschliessung

Die Erschliessung des Wifag-Areals für den motorisierten Individualverkehr MIV erfolgt ausschliesslich via Wylerringstrasse. Die Lage der Ein- und Ausfahrt zur gemeinsamen Tiefgarage für die Wohnerschaft und für die Arbeitsnutzungen ist in der Überbauungsordnung bezeichnet.

Die Anlieferung erfolgt einerseits auf Erdgeschossniveau an in der Überbauungsordnung definierten Stellen ab der Wylerringstrasse sowie über die Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrt für den MIV ab der Wylerringstrasse. Alternativ wird das Geschoss Gleisniveau für Anlieferungen (nicht jedoch für MIV) ab der Wylerrasse über das Grundstück der Interswiss Immobilien AG (ehemals Loreda-Areal) erreicht.

Da die Wegfahrt von Fahrrädern über die MIV-Rampe zur Tiefgarage höchstens für Elektrovelos geeignet ist, wird die fahrbare Erschliessung der Fahrradabstellplätze auf dem Geschoss Gleisniveau über das Grundstück der Interswiss Immobilien AG ermöglicht. Aufgrund der Höhendifferenz von 5 m sollen die Langzeitabstellplätze auf Gleisniveau zusätzlich über einen Lift im vorderen Bereich der Kranbahn erschlossen werden. Der Bereich für einen Fahrradlift ist im Überbauungsplan verortet. Er muss vor Abschluss der ersten Etappe zur Verfügung stehen.

Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder

In der Überbauungsordnung sind die wichtigsten Eckdaten des durch den Gemeinderat genehmigten Mobilitätskonzepts festgelegt. Für den ganzen Wirkungsbereich sind maximal 570 Fahrten (durchschnittlicher Tagesverkehr DTV, Anlieferungsverkehr nicht enthalten) zulässig. Diese liegen im Rahmen der Energie- und Klimaziele der Stadt Bern, die bei 0.2 Parkplätzen pro Wohnung ca. 555 Fahrten DTV zulassen würde. Es dürfen maximal 210 Abstellplätze für Motorfahrzeuge erstellt werden. Zusätzlich sind Infrastrukturen für Elektrofahrzeuge gemäss SIA Merkblatt 2060 «Infrastruktur für Elektrofahrzeuge in Gebäuden» vorzusehen. Für die Fahrten ist ein Controlling durchzuführen.

Pro Zimmer zu Wohnzwecken ist innerhalb der Gebäude oder in der Nähe der Hauseingänge mindestens ein Fahrradabstellplatz zu erstellen. Mindestens 20 Prozent der Fahrradabstellplätze müssen ebenerdig angeordnet und 50 Prozent davon müssen überdacht sein.

Energie

Neubauten sind an ein Fernwärmenetz anzuschliessen, sofern zum Zeitpunkt der Baueingabe eine Anschlussmöglichkeit vorhanden ist und kein unverhältnismässiger Aufwand nachgewiesen wird. Für den ganzen Wirkungsbereich der Überbauungsordnung muss die gemeinsame gewichtete Gesamtenergieeffizienz den kantonal vorgegebenen Grenzwert um mindestens 20 Prozent unterschreiten. Wird nicht über alle Liegenschaften übergreifend gerechnet, muss jedes einzelne Gebäude den kantonalen Grenzwert um diesen Prozentwert unterschreiten. Diese Vorgaben schöpfen die Möglichkeiten gemäss der kantonalen Energiegesetzgebung aus.

Lärm und Erschütterungen

Entlang der Bahngleise und in den Bereichen der Wylerterrasse sowie der Leinenweberei wird die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III festgelegt. Die Wohnbauten entlang der Wylerringstrasse sowie in der zweiten Baureihe werden der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II zugeordnet.

Zum Schutz vor übermässigem Lärm und Erschütterungen sind in den Überbauungsvorschriften Massnahmen beschrieben, die im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen sind.

Baudenkmäler

Das historische Ensemble der Leinenweberei wird weitestgehend erhalten und durch einen höheren Neubau am Wifaghof ergänzt. Der Teilrückbau in den späteren Bauetappen und der Neubau sowie

der Umgebungsschutz des Inventarobjekts erfordern zwingend die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens nach SIA-Ordnung 142, um eine überdurchschnittliche städtebauliche und architektonische Qualität im Kontext der erhaltenswerten Leinenweberei sicherzustellen.

Preisgünstiger Wohnraum

Ein Drittel der oberirdischen Geschossfläche Wohnen ist als preisgünstiger Wohnraum zu erstellen und zu erhalten sowie dauerhaft in Kostenmiete zu vermieten. Bei der etappenweisen Überbauung darf der für die jeweilige Etappe erforderliche Anteil an preisgünstigem Wohnraum nicht erst mit einer späteren Etappe erstellt werden. Das Berechnungsmodell für die Kostenlimiten gemäss Artikel 18 der Überbauungsvorschriften wurde mit der Grundeigentümerin in einer Vereinbarung geregelt.

4. Planungsmehrwertabgabe

Die Mehrwertabgabe wird von der Gemeinde verfügt, sobald die Planung rechtskräftig wird (Art. 142d Abs. 1 und Abs. 3 BauG). Die Mehrwertabgabe ist im vorliegenden Fall aufgrund von Schätzungsgutachten der Firma Mössinger Immobilien berechnet worden. Der Erlass der Überbauungsordnung führt für den Arealteil der Grundeigentümerin Mali International AG zu einem Minderwert von insgesamt Fr. 15 124 000.00. Dieser resultiert daraus, dass vor Erlass der Überbauungsordnung die beiden betroffenen Grundstücke aufgrund der wenig einschränkenden baurechtlichen Vorschriften für Industrie- und Gewerbezone mit einem praktisch flächendeckenden, viergeschossigen Industriebau mit Attikageschoss hätten überbaut werden können. Daraus resultiert ein ausserordentlich grosses potenzielles Bauvolumen. Aufgrund der Überbauungsordnung können zwar höherwertige Wohn- und Dienstleistungsnutzungen und höhere Bauten als bisher realisiert werden, aufgrund der grosszügigen Aussenräume, Kinderspielplätze und der grösseren Spielfläche resultiert aber ein kleineres Bauvolumen. Dies führt zum genannten Minderwert. Somit ist von der Mali International AG keine Mehrwertabgabe geschuldet.

Auf dem Arealteil der Grundeigentümerin Leinenweberei Bern AG besteht die denkmalpflegerisch geschützte Leinenweberei (erhaltenswert), welche die bisherige Nutzbarkeit des Grundstücks stark eingeschränkt hat. Aufgrund der Überbauungsordnung sind nun einerseits in Teilbereichen des Grundstücks höherwertige Wohn- und Dienstleistungsnutzungen zulässig und kann andererseits ein grösserer Ausbau des denkmalgeschützten Gebäudes erfolgen. Daraus resultiert ein Mehrwert von insgesamt Fr. 7 533 000.00; die Mehrwertabgabe (40 Prozent) beträgt demnach Fr. 3 013 000.00 (gerundet). Falls dieser Arealteil vor Realisierung der Neubauten veräussert wird und damit die Mehrwertabgabe als Ganzes fällig wird, schuldet die Grundeigentümerin der Stadt Bern somit eine Mehrwertabgabe von Fr. 3 013 000.00. Falls die heutige Grundeigentümerschaft die Überbauung selbst realisiert, wird die Mehrwertabgabe anhand der realisierten Flächen und Nutzungen berechnet (auf Grundlage der Baubewilligung). Sie kann dann allenfalls bei bloss teilweiser Ausnützung des maximal zulässigen Nutzungsmasses etwas tiefer ausfallen, umgekehrt aber die Fr. 3 013 000.00 nicht überschreiten.

Wird der Kauf der Leinenweberei durch die Mali International AG bei einer zustimmenden Volksabstimmung über die Überbauungsordnung vollzogen, ergibt sich aus der vorliegenden Planung keine Mehrwertabgabe mehr. Dies, da in diesem Fall der Minderwert auf den bisherigen Grundstücken der Mali International AG und der Mehrwert des bisherigen Grundstücks der Leinenweberei Bern AG miteinander verrechnet werden. Unter dem Strich resultiert dabei ein Minderwert.

5. Mobilitätskonzept und weitere Vereinbarungen mit der Grundeigentümerschaft

Als Grundlage für die Überbauungsordnung wurde das Mobilitätskonzept vom 9. Mai 2023 erstellt, welches der Gemeinderat mit Beschluss vom 7. Juni 2023 genehmigte. Dieses zeigt einerseits die Machbarkeit der gegenüber den Mindestvorgaben der Bauverordnung reduzierten Anzahl an Abstellplätzen auf. Andererseits zeigt es auf, dass mit dem vorliegenden Projekt das städtische Modal-Split-Ziel von maximal 10 Prozent motorisiertem Individualverkehr bei den Wohnnutzungen zwar überschritten, das Ziel eines Modal-Splits des MIV von maximal 20 Prozent über alle Nutzungen hinweg über das gesamte Areal dank dem reduzierten Angebot von Abstellplätzen für Dienstleistungs- und Verkaufsnutzungen sowie einem Sharing-Angebot jedoch eingehalten werden kann. Die Erreichung dieses Ziels wird durch die folgenden Festlegungen in den Überbauungsvorschriften sowie ein damit verbundenes und im Mobilitätskonzept geregeltes Controlling sichergestellt: Es sind einerseits maximal 210 Parkfelder zulässig, und die maximal zulässige Anzahl Personenwagen-Fahrten pro Tag wurde auf 570 (durchschnittlicher Tagesverkehr DTV ohne Anlieferung) begrenzt. Weiter regelt das Mobilitätskonzept das Verbot zur Fremdvermietung von Parkplätzen an Dritte ausserhalb einer Gehdistanz von 650 m, das Controlling von Fahrten, Sanktionen bei Nichteinhaltung von Vorgaben sowie Regeln für Änderungen am Mobilitätskonzept.

Die Präsidialdirektion hat am 16. August 2022 mit der Mali International AG und der Leinenweberei AG eine Vereinbarung zum preisgünstigen Wohnraum abgeschlossen, die dem Gemeinderat zur Kenntnis gebracht wurde. Die Vereinbarung regelt, wie die Anfangsmietzinssumme des preisgünstigen Wohnraums nach Artikel 16b der Bauordnung (Wohn-Initiative) berechnet wird. Die Berechnung der Anfangsmietzinssumme basiert auf den Anlagekostenlimiten des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO) und berücksichtigt den jeweils gültigen Referenzzinssatz. Seit Abschluss der Vereinbarung sind die Baupreise stark angestiegen, weshalb das BWO die Anlagekostenlimiten per 1. Februar 2023 um rund 10 Prozent erhöht hat. Zudem ist der Referenzzinssatz im Sommer 2023 gestiegen. Die Präsidialdirektion ist daher bereit, die Vereinbarung und das Berechnungsmodell an die veränderten Rahmenbedingungen anzupassen. Der bedingte Kauf des Grundstücks der Leinenweberei Bern AG durch die Mali International AG erfordert keine Veränderung an der Vereinbarung zum preisgünstigen Wohnraum, da darin die Übernahme aller Rechte und Pflichten durch allfällige Rechtsnachfolger vorgesehen ist.

6. Mitwirkung, Vorprüfung und öffentliche Auflage

6.1 Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkungsaufgabe zur Überbauungsordnung Wylerringstrasse 34, 36, 46 und 48 (Wifag-Areal) fand vom 26. August bis 24. September 2021 statt. Die Mitwirkungsunterlagen bestanden aus dem Überbauungsplan und den Überbauungsvorschriften sowie dem zugehörigen Erläuterungs- und Raumplanungsbericht mit Anhängen vom 16. Juli 2021.

Im Rahmen der Mitwirkung zur Planung wurden sieben Eingaben eingereicht. Die Eingaben stehen dem Projekt grundsätzlich positiv gegenüber. Sie beziehen sich vor allem auf:

- die Qualitätssicherung im weiteren Verfahren,
- die Förderung der Biodiversität (Flächenversiegelung, naturnahe Lebensräume, Bepflanzung),
- die Reduktion des Parkplatzangebots für Motorfahrzeuge,
- den Anteil erneuerbarer Energien,
- die Vorgabe zu Solar- und Photovoltaikanlagen,
- den Erhalt identitätsstiftender Elemente/Denkmalerschutz und
- den Anteil preisgünstigen Wohnraums.

Der Mitwirkungsbericht vom 8. November 2021 fasst die Mitwirkungseingaben zusammen.

Die wesentlichen Anregungen aus der Mitwirkung sind bereits durch Vorgaben in der Test- und Masterplanung, aber auch durch Vereinbarungen mit der Grundeigentümerschaft in die Planung eingeflossen. Wenige Anregungen sind rechtlich nicht regel- bzw. umsetzbar.

Die Mitwirkungseingaben zogen keine Anpassungen des Überbauungsplans, der dazugehörigen Vorschriften oder des Erläuterungs- und Raumplanungsberichts zur Planung Wylerringstrasse 34, 36, 46 und 48 (Wifag-Areal) nach sich.

6.2 Vorprüfung

Im Anschluss an die Mitwirkung löste die Präsidialdirektion die Vorprüfung beim Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) aus. Dazu stellte das AGR dem Stadtplanungsamt am 20. Juni 2022 eine Themenliste mit Begleitschreiben zu. Anlässlich einer Bereinigungssitzung mit dem AGR am 23. Juni 2022 wurden zahlreiche gemeinsame Entscheide getroffen; andere Punkte wiederum konnten anlässlich der Bereinigungssitzung noch nicht abschliessend geklärt bzw. beantwortet werden. Es handelte sich dabei um wenige materielle und einige formelle und zeichnerische Anpassungen.

Die wesentlichen Anpassungen an Überbauungsplan und -vorschriften, welche sich aus der Vorprüfung ergeben haben, sind:

- die Sicherstellung der Konformität der Vorschriften mit der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV),
- die Sicherung vorspringender Gebäudeteile,
- die Klärung des Umgangs mit der Interessenslinie der SBB und
- die Anpassung der Energiebestimmungen im Hinblick auf die damals bereits absehbare Gesetzgebungsänderung auf kantonaler Ebene.

In der Folge wurden die Überbauungsordnung und die dazugehörigen Vorschriften überarbeitet und der Erläuterungsbericht ergänzt. Die Behandlung der einzelnen Themen wurde in der (bereinigten) Themenliste AGR dokumentiert und dem AGR am 20. Juli 2022 zugestellt. Das AGR war mit den vorgenommenen Anpassungen einverstanden und bestätigte, dass die Planungsvorlage (entsprechend dem im Begleitschreiben vom 20. Juni 2022 unter Ziffer 3 umschriebenen Alternativvorgehen) ohne erneute Prüfung, jedoch unter Beilage der Themenliste vom 20. Juni 2022 und der Themenliste mit den Bereinigungen vom 20. September 2022, öffentlich aufgelegt werden kann.

Parallel zur Vorprüfung erfolgte eine Überprüfung der städtebaulichen und gestalterischen Festlegungen. Daraus resultierten als wesentlichste Änderungen:

- die Anpassung des zulässigen Gebäudevolumens für den Baubereich VI aufgrund einer Umrechnungskorrektur von Geschossfläche oberirdisch zu Gebäudevolumen oberirdisch und
- die Umwandlung der Gestaltungsbaulinien in «normale» Baulinien.

6.3 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage der Überbauungsordnung Wylerringstrasse 34, 36, 46 und 48 (Wifag-Areal) mit Plänen Nr. 1433/2 I und 1433/2 II vom 9. Mai 2023, des Teilabbruchgesuchs vom 3. Mai 2023 sowie des Gesuchs um Erteilung einer Ausnahmegewilligung für technische Eingriffe in Hecken und/oder Feldgehölze vom 9. Mai 2023 erfolgte vom 15. Juni bis 14. Juli 2023.

Während dieser Zeit gingen gegen die Überbauungsordnung eine Einsprache der Sozialdemokratischen Partei SP Bern-Nord sowie die Einsprache einer privaten Person ein.

Es fanden zwei Einspracheverhandlungen statt. Die Privatperson hat ihre Einsprache zurückgezogen. Die SP Bern-Nord hat ihre Einsprache nach erfolgter Einspracheverhandlung bezüglich eines ihrer Anträge angepasst und einen zweiten Antrag zurückgezogen.

Die SP Bern-Nord beantragt, dass anstelle der 210 zulässigen Parkfelder gemäss Artikel 12 der Überbauungsvorschriften maximal 160 Parkfelder (inkl. Parkflächen für Carsharing und Besucher) auf dem gesamten Wifag-Areal festgelegt werden sollten. Aus städtischer Sicht sind die Vorgaben des übergeordneten Rechts, insbesondere des Baugesetzes und der entsprechenden Bauverordnung, jedoch auch betreffend Abstellplätze einzuhalten. Ansonsten ist die Überbauungsordnung nicht genehmigungsfähig. Mit den Vorgaben zur Anzahl Abstellplätze gemäss den Überbauungsvorschriften werden die minimalen Bandbreitenvorgaben gemäss kantonalem Recht bereits stark unterschritten (0,35 statt 0,5 Parkplätze pro Wohnung für die Wohnnutzung und ca. 80 statt 125 Parkfelder für die Nichtwohnnutzungen). Nach der kantonalen Bauverordnung wären mit den vorgesehenen Wohnungen/Geschossflächen mindestens 307 Parkfelder zu erstellen. Das Mobilitätskonzept weist nach, dass die Modal-Split-Ziele gemäss STEK 2016 über alle Nutzungen hinweg mit 210 Parkplätzen erreicht werden können und dass damit keine polizeiwidrigen Umstände (insbesondere Suchverkehr und Wildparkierung) generiert werden. Auch die Grundeigentümerschaft erklärte sich nach konstruktiven Verhandlungen mit der Stadt zu diesen Reduktionen gegenüber der kantonalen Bauverordnung bereit. Noch weitergehende Vorgaben können nicht ohne weiteres erfolgen, da deren Zulässigkeit und Umsetzbarkeit nachgewiesen werden müssten. Entscheidend für die Verträglichkeit des Verkehrs sind zudem die ausgelösten Fahrten, nicht die Abstellplätze. Die zulässige Anzahl Fahrten sowie deren Monitoring und Controlling sowie Massnahmen bei Verstössen wurden im Mobilitätskonzept ebenfalls verbindlich vereinbart und in der Überbauungsordnung verankert.

Der Gemeinderat wird bei Annahme der Vorlage durch die Stimmberechtigten dem AGR die Abweisung der aufrechterhaltenen Einsprachen beantragen. Das AGR wird über die Einsprachen entscheiden.

Im Anschluss an die öffentliche Auflage der vorliegenden Planung wurde die Darstellung der Plansituation angepasst, um eine bessere Übersichtlichkeit zu gewährleisten. Inhaltlich sind keine Änderungen erfolgt. Die rein darstellerische Anpassung muss nicht noch einmal öffentlich aufgelegt werden.

7. Klimaverträglichkeit

Die Planungsvorlage schafft die baurechtlichen Voraussetzungen für einen zukunftsorientierten Quartierteil mit Vorbildcharakter. Die Arealentwicklung mit Neubauten, Umbauten und der Bewahrung historisch bedeutsamer Gebäude soll sich nicht nur durch eine hohe städtebauliche Qualität auszeichnen, sondern auch sozial, ökologisch und wirtschaftlich nachhaltig sein. Beispielsweise bleiben die Untergeschosse erhalten und werden in die Neuüberbauung integriert und umgenutzt. Das trägt zur Minimierung der grauen Energie bei.

Die Entwicklung des Wifag-Areals strebt bezüglich der Energie- und Ressourceneffizienz die Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft an (Reduktion des Verbrauchs auf ein Drittel des heutigen Werts). Es sollen daher nicht nur für die Reduktion der Betriebsenergie innovative und nachhaltige Gesamtlösungen realisiert werden. Vielmehr sollen auch innovative Konzepte Anwendung finden, welche die Mobilität umweltverträglicher gestalten und nachhaltigere Modelle betreffend Flächen- und Ressourcenverbrauch sowie der Alltagsgestaltung der Bewohnerinnen und Bewohner bieten. Als planerische Grundlage dient das SIA Merkblatt 2040 «SIA Effizienzpfad Energie».

Neubauten sind nach Möglichkeit an ein Fernwärmenetz anzuschliessen (siehe auch Kapitel 3, Inhalte der Überbauungsordnung). Für den ganzen Wirkungsbereich der Überbauungsordnung muss die gemeinsame gewichtete Gesamtenergieeffizienz den kantonal vorgegebenen Grenzwert um mindestens 20 Prozent unterschreiten. Damit können energetisch schlechtere Bestandsgebäude durch optimierte neue Gebäude kompensiert werden. Diese Vorgaben schöpfen die Möglichkeiten gemäss der kantonalen Energiegesetzgebung aus und leisten einen maximalen Beitrag an die Absenkung der CO₂-Emissionen.

Das Wifag-Areal wird auch hinsichtlich der Förderung der Biodiversität Vorbildcharakter haben. Im Planungsgebiet befinden sich schützenswerte Lebensräume. Unter anderem werden fünf definierte Tierarten gezielt gefördert. Die Lebensräume der Umgebung sollen zur Stärkung der Biodiversitätsdichte – wo möglich – durch naturnahe Lebensräume in geeigneter Anordnung und Ausdehnung auf dem Areal ergänzt werden. Im Minimum sind 15 Prozent des Perimeters als naturnahe Lebensräume fachgerecht auszugestalten und zu pflegen. Zusätzlich müssen mindestens 50 Prozent des Aussenraums unversiegelt belassen und damit grundsätzlich vegetationsfähig ausgestaltet werden. Um dies sicherzustellen, werden aufgrund der bestehenden Unterbauung in den Überbauungsvorschriften Ausstanzungen aus der bestehenden Decke der Untergeschosse festgesetzt. Weiter werden für die vorgesehenen Bepflanzungen Mindestschichtstärken für vegetationsfähiges Substrat festgesetzt, damit die Pflanzen langfristig gedeihen können. Diese Vorgaben leisten einen hohen Beitrag an das Stadtklima.

Bezüglich Oberflächenwassermanagement strebt das Vorhaben mit Blick auf das Stadtklima an, sich möglichst weitgehend einem natürlichen Wasserkreislauf anzunähern. Da eine Versickerung nicht möglich ist, soll das anfallende Regenwasser gezielt gespeichert, verdunstet und verzögert in die Regenwasserkanalisation abgeleitet werden. Teile des Regenwassers sollen zudem als Nutzwasser direkt gebraucht werden. Das der Überbauungsordnung zugrundeliegende Konzept fördert die Grundwasserneubildung, entlastet das Abwassersystem, hat positive Auswirkungen auf das Mikroklima und steigert die Lebensqualität der Bewohnerinnen und Bewohner.

Durch attraktive Angebote sowie zusätzliche zukunftsweisende Massnahmen des Mobilitätsmanagements, z. B. Car-Sharing-Angebote, attraktive Fahrrad-Abstellplätze usw. wird der durch die Arealentwicklung induzierte Motorfahrzeugverkehr auf ein vertretbares und umweltverträgliches Mass beschränkt und der Modalsplit nachhaltig Richtung «autoarmes Wohnen» beeinflusst. Das Areal ist auf Quartiersebene (Fussgängerebene), mit Ausnahme von Sonderfahrten wie z. B. Zügeldienst und den Bereichen für die Anlieferung, frei von Autos. Die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner sollen alltägliche Wege wie Pendlerverkehr, Einkauf, Schule etc. daher mehrheitlich zu Fuss, mit dem Fahrrad oder dem öffentlichen Verkehr zurücklegen.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass die Planungsvorlage im Hinblick auf Beiträge zu einer Verbesserung des Stadtklimas Vorbildcharakter hat und im Rahmen ihrer Potenziale einen wesentlichen Beitrag an die Zielerreichung des Absenkpfeils des Klimareglements leistet.

8. Folgen für das Personal und Finanzen

Die Planung löste ein ordentliches Planerlassverfahren mit einer Dauer von ca. drei Jahren aus. Die personellen Ressourcen der städtischen Ämter wurden von diesen selbst getragen. Alle Gutachten sowie externe Planungsarbeiten wurden nach dem Verursacherprinzip durch die Grundeigentümerin finanziert. Die generell längeren Verfahrenszeiten und das damit verbundene «Stop and go» in den Projekten bedeuten eine höhere und längerfristige Bindung interner Ressourcen. Auf die Finanzen der Stadt Bern bestehen aber keine direkten Auswirkungen.

9. Weiteres Vorgehen

Sofern der Stadtrat der Überbauungsordnung Wylerringstrasse 34, 36, 46 und 48 (Wifag-Areal) zustimmt, wird sie den Stimmberechtigten zum Beschluss unterbreitet (voraussichtlich im Sommer 2024). 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 Gemeinderats betreffend Überbauungsordnung Wylerringstrasse 34, 36, 46 und 48 (Wifag-Areal) (Abstimmungsbotschaft).
2. Er beschliesst die Vorlage und beantragt den Stimmberechtigten der Stadt Bern den Erlass der Überbauungsordnung Wylerringstrasse 34, 36, 46 und 48 (Wifag-Areal), Pläne Nrn. 1433/2 I und 1433/2 II vom 9. Mai 2023 (XX Ja, XX Nein, XX Enthaltungen).
3. Er genehmigt die Abstimmungsbotschaft an die Stimmberechtigten (XX Ja, XX Nein, XX Enthaltungen).

Bern, 24. Januar 2024

Der Gemeinderat

Beilage
Entwurf Abstimmungsbotschaft