

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat**Überbauungsordnung Untermattweg 8 (Abstimmungsbotschaft)****1. Worum es geht**

Es soll die Überbauungsordnung Untermattweg 8 erlassen werden. Die Planungsvorlage ermöglicht die Sanierung, bauliche Ergänzung und den Umbau des Firmenhauptsitzes der Galenica-Gruppe (zu welcher u. a. die Galexis AG, Amavita, Coop Vitality und Sun Store gehören) zu einem reinen Bürogebäude. Mit einer Überbauungsordnung können neben der Nutzung auch die Aussenraumgestaltung und die architektonische Qualität des Bauvorhabens sichergestellt werden. Weiter werden mit der Überbauungsordnung die übergeordneten Vorgaben des Gewässerschutzgesetzes des Bundes und des kantonalen Wasserbaugesetzes umgesetzt.

Da gleichzeitig mit der Überbauungsordnung das Bauprojekt für die Gesamtsanierung des Gebäudes Untermattweg 8 erarbeitet und die Verfahren koordiniert durchgeführt wurden, kann nach der Genehmigung der Planung direkt mit der Realisierung des Bauprojekts begonnen werden.

2. Ausgangslage und Planungsvorhaben

Das Planungsgebiet Untermattweg 8 liegt im Osten des Quartiers Bethlehem, westlich vom Weyermannshaus, an der Kreuzung Murtenstrasse/Untermattweg. Es umfasst die Parzellen Bern Gbbl.-Nr. 6/3562 sowie einen kleinen Teil der südlich angrenzenden Parzelle Bern Gbbl.-Nr. 6/248 (beide im Eigentum der Galexis AG). Die Hauptparzelle liegt heute in der Industrie- und Gewerbezone, Bauklasse 4, Lärmempfindlichkeitsstufe 3.

Am Untermattweg 8 befindet sich seit 1968 der Firmenhauptsitz der Galenica AG bzw. der Galenica-Gruppe. Es handelt sich um einen Firmenstandort mit Produktions- und Büroarbeitsplätzen. Nebst den Büroarbeitsplätzen der Galenica-Gruppe befinden sich in der Liegenschaft noch Produktionsstandorte einer Drittfirma. Der Standort soll nun zum ausschliesslichen Hauptsitz der Galenica-Gruppe ausgebaut werden, wobei das Grundeigentum bei der Galexis AG verbleibt, weshalb sie Bauherrin für das Baugesuch ist. Das bestehende Gebäude soll zu einem reinen Bürogebäude umgebaut und die Produktionsanlagen der Drittfirma an andere Standorte verlagert werden. Weiter ist geplant, die Gebäudehülle komplett zu sanieren und die Gebäudetechnik im Hinblick auf die Nutzung erneuerbarer Energien auf den neuesten Stand zu bringen. Die Abmessungen und die Formensprache des Gebäudes sollen weitgehend unverändert bleiben. Die vorhandenen Aussenparkplätze sollen in das bestehende Gebäude integriert werden.

Auf der südlich angrenzenden Parzelle Bern Gbbl.-Nr. 6/248 soll langfristig (nicht im Rahmen der vorliegenden Planung) eine Freizeit- und Spielfläche für das neue Quartier Weyermannshaus West und das diesbezüglich unterversorgte Untermattquartier entstehen. Durch die vorliegende Planung besteht die Möglichkeit, die dort bisher vorhandenen oberirdischen Parkplätze, mit Ausnahme der Besucherinnen- und Besucherparkplätze, in das Gebäude zu integrieren und damit wertvolle Freifläche für das Quartier zu gewinnen. Die Massnahmen sind im Rahmen der Planung für den Entwicklungsschwerpunkt Ausserholligen (Entwurf ESP Planung Ausserholligen) bereits verankert. Im Rahmen der ESP Planung Ausserholligen bemüht sich die Stadt, die Bodenrechte zu sichern, um die Massnahme bis 2025 realisieren zu können.

Das Vorhaben führt zu Vorteilen für die Galenica-Gruppe und die Öffentlichkeit: Durch die Verlagerung von Aussenparkplätzen in das Gebäude steht eine bisher als Parkplatz genutzte Fläche für andere Nutzungen zur Verfügung. Der Stadtbach kann im Perimeter geöffnet werden, die Arbeitsplatzdichte erhöht sich (von bisher rund 480 auf neu rund 800 Arbeitsplätze), die Sanierung führt zu einem punkto Energienutzung wegweisenden Bauobjekt und die Grundeigentümerin erhält im Gegenzug Rechtssicherheit.

Baurechtlich stellt das Vorhaben eine Nutzungsänderung dar, die nicht der baurechtlichen Grundordnung (Nutzungszonenplan, Bauklassenplan und Lärmempfindlichkeitsstufenplan) entspricht. Mit der Überbauungsordnung werden daher spezifische, von der baurechtlichen Grundordnung abweichende Vorschriften für diesen Wirkungsbereich erlassen. Da die Planung für das Bauvorhaben weit fortgeschritten ist, kann zeitgleich mit der Überbauungsordnung im sogenannten koordinierten Verfahren auch das Baubewilligungsverfahren durchgeführt werden.

3. Bestandteile der Planungsvorlage

Die Planungsvorlage besteht aus einer Überbauungsordnung mit Aussenraumkonzept und einem Baugesuch für die Gesamtsanierung des Gebäudes Untermattweg 8. Mit der Überbauungsordnung und dem Bauprojekt werden hauptsächlich die Nutzung als reines Bürogebäude, die bauliche Ergänzung des bestehenden Gebäudes, die qualitative Aufwertung der Aussenräume und die architektonische Qualität des Bauvorhabens geregelt. Weiter werden mit der Überbauungsordnung die übergeordneten Vorgaben des Gewässerschutzgesetzes des Bundes und des kantonalen Wasserbaugesetzes umgesetzt. Der Beschluss über die Überbauungsordnung fällt in die Zuständigkeit der Stimmberechtigten. Das Baugesuch ist nicht Gegenstand des Stadtratsbeschlusses. Es stützt sich jedoch auf die Überbauungsordnung ab und soll im koordinierten Verfahren nach Artikel 122b Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1) zusammen mit der Genehmigung der Planungsvorlage vom Amt für Gemeinden und Raumordnung bewilligt werden.

4. Inhalte der Überbauungsordnung

Art und Mass der Nutzung

Die Überbauungsordnung legt für den gesamten Planungssperimeter neu eine Dienstleistungszone fest. Innerhalb des Wirkungsbereichs wird eine maximal zulässige oberirdische Geschossfläche von 18 000 m² festgelegt.

Bebauung

Mit der Überbauungsordnung werden zwei sich überlagernde Baubereiche ausgeschieden. Die höchsten Punkte der Dachkonstruktion dürfen im Baubereich A die Höhenkote 564 m ü. M. und im Baubereich B die Höhenkote von 583.50 m ü. M. nicht überschreiten. Die Geschoszahl ist innerhalb der zulässigen Höhe nicht beschränkt.

Die Dachform ist im Baubereich A auf Flachdächer beschränkt. Im Baubereich B sind Flachdächer oder Schrägdächer mit einer Neigung bis maximal 15° zugelassen.

Erschliessung

Ein öffentlicher Fussweg führt von der Bushaltestelle im Nordwesten des Areals entlang der Murtenstrasse zum Haupteingang des Gebäudes. Entlang dem Untermattweg besteht bereits ein öffentlich genutzter Fussweg auf Privatgrund, dessen Bestand mit der Überbauungsordnung rechtlich gesichert wird.

Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt über den Untermattweg. Die Bereiche für die Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle sowie zur Vorfahrt und zu den Besucherinnen- und Besucherparkplätzen sind im Überbauungsplan geregelt. Mit Ausnahme weniger Besucherinnen- und Besucherparkplätze sind alle Abstellplätze für Personenwagen gebäudeintern anzuordnen.

Parkplätze

Bisher waren auf dem Areal 227 Parkplätze vorhanden. Die Anzahl Arbeitsplätze wird mit der vorliegenden Planung von bisher rund 480 Arbeitsplätzen auf neu rund 800 Arbeitsplätze erhöht. Im künftigen Dienstleistungsgebäude arbeiten zahlreiche Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die eine überdurchschnittliche Präsenz ausserhalb des Gebäudes aufzuweisen haben (Kader, Aussen-dienst, Service etc.). Entsprechend ist die Verkehrsmittelwahl für viele Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer eingeschränkt: 40 Prozent aller Personen kommen mit einem Firmen- und Service-wagen oder sind für ihre Arbeit für die Firma auf ein Privatauto angewiesen. Zudem sind vor Ort Kurslokale für überregionale Weiterbildungen vorgesehen. Die Kursbesucherinnen und Kursbesucher werden teilweise mit dem Auto anreisen müssen.

Aufgrund dieser Ausgangslage würde sich gemäss den Vorgaben der kantonalen Gesetzgebung ein relativ hoher Parkplatzbedarf von 452 Parkplätzen ergeben. Der Bauherrschaft (Galexis AG als Grundeigentümerin) und der Stadt Bern ist es im Hinblick auf einen nachhaltigen Umgang mit der Umwelt aber wichtig, die Verkehrsmittelwahl (Modal Split) möglichst jenem der Stadt Bern anzunähern. Dazu wurden im Sinne einer gegenüber der Baugesetzgebung weitergehenden Mobilitätsbeeinflussung in einem Mobilitätskonzept zahlreiche Massnahmen definiert, die eine Verlagerung auf den ÖV oder den Langsamverkehr bzw. in Richtung einer umweltfreundlichen, nachhaltigen Verkehrsmittelwahl bewirken sollen. Dies geschieht einerseits durch das Ausschöpfen von Verlagerungspotenzial (Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer benutzen andere Verkehrsmittel als das Auto) und andererseits durch Konzentrationspotenzial (Firmenwagen oder Autos werden gemeinsam genutzt). Es werden zudem attraktive Veloabstellplätze mit Garderoben/Duschen im Gebäude angeboten, was die Attraktivität des Velos als Verkehrsmittel gegenüber heute erhöht.

Mit diesen Massnahmen konnte gegenüber dem gemäss der kantonalen Gesetzgebung berechneten Bedarf von 452 Parkplätzen eine Reduktion um 108 Parkplätze auf 344 zulässige Parkplätze erreicht werden. Somit wird trotz einer massiven Erhöhung der Anzahl Arbeitsplätze die Anzahl Parkplätze nur um 117 Parkplätze von bisher 227 auf neu 344 Parkplätze ansteigen. Die Anzahl Parkplätze pro Arbeitsplatz wird dadurch gegenüber dem bisherigen Zustand reduziert. Noch weitergehende Vorgaben zur Parkierung wären weder mit dem übergeordneten Recht vereinbar noch praktisch umsetzbar. So würden es weitergehende Vorgaben der Bauherrschaft und der Galenica-Gruppe wohl verunmöglichen, ihr Betriebskonzept am Standort Bern aufrecht zu erhalten, womit die betroffenen Arbeitsplätze der Galenica-Gruppe gefährdet würden.

Der Betrieb eines Mobilitätsmanagements wird verbindlich in der Überbauungsordnung festgelegt. Um die Verbindlichkeit der konkreten Mobilitätsmassnahmen zu sichern, hat die Bauherrschaft gegenüber der Stadt Bern in einer Vereinbarung verbindliche Bestandteile des Mobilitätskonzepts deklariert. Die zulässige Anzahl Parkplätze sowie die Einhaltung des Mobilitätskonzepts werden aufgrund des koordinierten Verfahrens gleichzeitig mit der Genehmigung der Planung verbindlich in der Baubewilligung verfügt werden.

Umgebungsgestaltung

Entlang der Murtenstrasse wird mit dem Überbauungsplan ein Gewässerraum mit Baumpflanzungen grundeigentümergebunden festgelegt. Für die übrige Umgebungsgestaltung gilt, dass nicht befahrbare Flächen versickerungsfähig auszugestalten und Dächer grundsätzlich extensiv zu begrünen sind, sofern sie nicht als Dachterrassen oder für die Energiegewinnung genutzt werden.

Das Aussenraumkonzept im Anhang zur Überbauungsordnung stellt eine mögliche Aussenraumgestaltung dar. Es ist nicht verbindlich und ist nicht Gegenstand der Abstimmungsvorlage.

5. Mitwirkung, Vorprüfung und öffentliche Auflage

5.1 Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung zur Planungsvorlage «Überbauungsordnung Untermattweg 8» fand vom 30. November bis 30. Dezember 2016 statt. Die Mitwirkungsunterlagen bestanden aus dem Entwurf der Überbauungsordnung Untermattweg 8, Plan Nr. 1451/1, dem Bebauungs- und Aussenraumkonzept, Plan Nr. 1451/2, beide vom 21. Oktober 2016, sowie dem Erläuterungs- und Raumplanungsbericht zur Planung, ebenfalls vom 21. Oktober 2016, inklusive Beilagen.

Im Rahmen der Mitwirkung zur Überbauungsordnung Untermattweg 8 wurden zwei Mitwirkungseingaben eingereicht. Die Eingaben beziehen sich auf

- die Sicherstellung von Quartiernutzungen und Spielmöglichkeiten durch Ausdehnung des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung auf die südlich angrenzende Parzelle Bern Gbbl.-Nr. 6/248, und
- den Komfort sowie die Verkehrssicherheit der Velofahrenden.

Die Mitwirkungseingaben sind im Mitwirkungsbericht vom Februar 2017 zusammengefasst.

Der Gemeinderat stützt die Anregungen der Mitwirkenden inhaltlich. Sie sind jedoch im Gesamtzusammenhang der Nachnutzung der Parzelle Bern Gbbl.-Nr. 6/248 zu behandeln (ESP Planung Ausserholligen, vgl. die Ausführungen unter der vorstehenden Ziffer 2). Der Aspekt der Verkehrssicherheit der Velofahrenden zielt auf einen generellen Handlungsbedarf ab, der nicht durch das Bauvorhaben begründet ist. Die Mitwirkungseingaben zogen somit keine Anpassung der Planungsvorlage nach sich.

Die parallel erfolgte Weiterbearbeitung des Bauprojekts führte hingegen zu einer geringfügigen Präzisierung in Artikel 9 Absatz 3 der Überbauungsvorschriften sowie zu einzelnen Präzisierungen im Erläuterungs- und Raumplanungsbericht.

5.2 Vorprüfung

Im Anschluss daran reichte die Präsidialdirektion die Planungsvorlage ein erstes Mal beim Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zur kantonalen Vorprüfung ein, worauf das AGR Zusatzabklärungen insbesondere zu nachfolgenden Aspekten verlangte:

- Es mussten zusätzliche Nachweise zum Verkehrsmanagement, zu den besonderen Verhältnissen, die zum Abweichen von der vorgeschriebenen Bandbreite bzgl. der Anzahl Abstellplätze führen, sowie zu den betriebsnotwendigen Fahrzeugen erbracht werden. Das Mobilitätskonzept musste entsprechend ergänzt werden.
- Die Überbauungsvorschriften mussten präzisiert werden.
- Im Baugesuch mussten Kaminhöhen angepasst werden.

Die Abklärungen zogen Überarbeitungen der Überbauungsordnung, der dazugehörigen Vorschriften sowie des Erläuterungs- und Raumplanungsberichts zur Planung nach sich. Das Baugesuch wurde ebenfalls überarbeitet. Die Präsidialdirektion reichte dem AGR die überarbeiteten Dokumente zur abschliessenden Vorprüfung ein.

Das AGR hat die Vorprüfung der Überbauungsordnung Untermattweg 8 mit integrierter Nutzungszonenplan-, Bauklassenplan- und Lärmempfindlichkeitsstufenplanänderung, des Aussenraumkonzepts, des Baugesuchs und des Gesuchs Wasserbaubewilligung mit Bericht vom 4. Juni 2018

abgeschlossen. Es hält darin fest, dass die Planung unter Berücksichtigung weniger, im Bericht genannter formeller Vorbehalte als genehmigungsfähig anerkannt wird. Die Vorbehalte wurden in der vorliegenden Planungsvorlage und im zugehörigen Baugesuch ausgeräumt. Dazu waren keine wesentlichen Änderungen der Plandokumente mehr nötig.

5.3 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage der Überbauungsordnung Untermattweg 8 mit integrierter Nutzungszonenplan-, Bauklassenplan- und Lärmempfindlichkeitsstufenplanänderung, des Aussenraumkonzepts und des Baugesuchs für die Gesamtsanierung des Gebäudes erfolgte vom 6. Dezember 2018 bis 18. Januar 2019. Es gingen keine Einsprachen ein.

6. Weiteres Vorgehen

Nachdem der Stadtrat die Überbauungsordnung Untermattweg 8 beschlossen hat, wird sie den Stimmberechtigten zum Beschluss unterbreitet. 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 Untermattweg 8 (Abstimmungsbotschaft).
2. Er genehmigt die Abstimmungsvorlage und beantragt den Stimmberechtigten der Stadt Bern den Erlass der Überbauungsordnung Untermattweg 8, Plan Nr. 1451/1 vom 20. Juni 2018.
3. Er genehmigt die Botschaft an die Stimmberechtigten.

Bern, 18. September 2019

Der Gemeinderat

Beilagen

- Überbauungsordnung Untermattweg 8, Plan Nr. 1451/1 vom 20. Juni 2018
- Entwurf Abstimmungsbotschaft

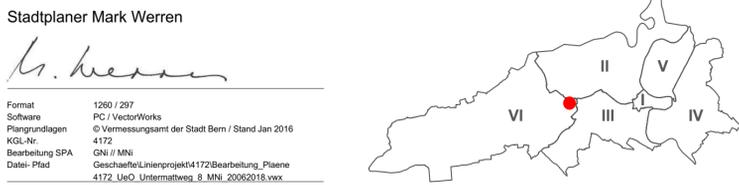


Überbauungsordnung Untermattweg 8

- Die Überbauungsordnung beinhaltet:
- Überbauungsplan mit Anhang
 - Aussenraumkonzept Plan Nr. 1451 / 2
Stand: 22.03.2018
 - Überbauungsvorschriften
 - Änderung des Nutzungszonenplans 1976,
Stand: 31.07.2015
 - Änderung des Bauklassenplans 1989,
Stand: 31.07.2015
 - Änderung des Lärmempfindlichkeitsstufenplans
1997, Stand: 31.07.2015



Plan Nr. 1451 / 1
Datum 20.06.2018
Massstab 1 : 500



Format 1280 / 297
Software PC / VectorWorks
Plangrundlagen © Vermessungsamt der Stadt Bern / Stand Jan 2016
KGL-Nr. 4172
Bearbeitung SPA GNI // MNI
Datei: Pfad Geschaeftelinienprojekt4172/Bearbeitung_Plaene
4172_UsO_Untermattweg_8_MNI_20062018.vwx



Genehmigungsvermerke

Mitwirkung: 30.11. - 30.12.2016
Mitwirkungsbericht vom: Februar 2017
Vorprüfungsbericht: 4. Juni 2018
Öffentliche Auflage vom: --
Publikation im Anzeiger Region Bern am: --

Anzahl Einsprachen: --
Einspracheverhandlung: --
Erledigte Einsprachen: --
Unerledigte Einsprachen: --
Rechtsverwarungen: --

Gemeinderatsbeschluss Nr.: --
Stadtratsbeschluss vom: --

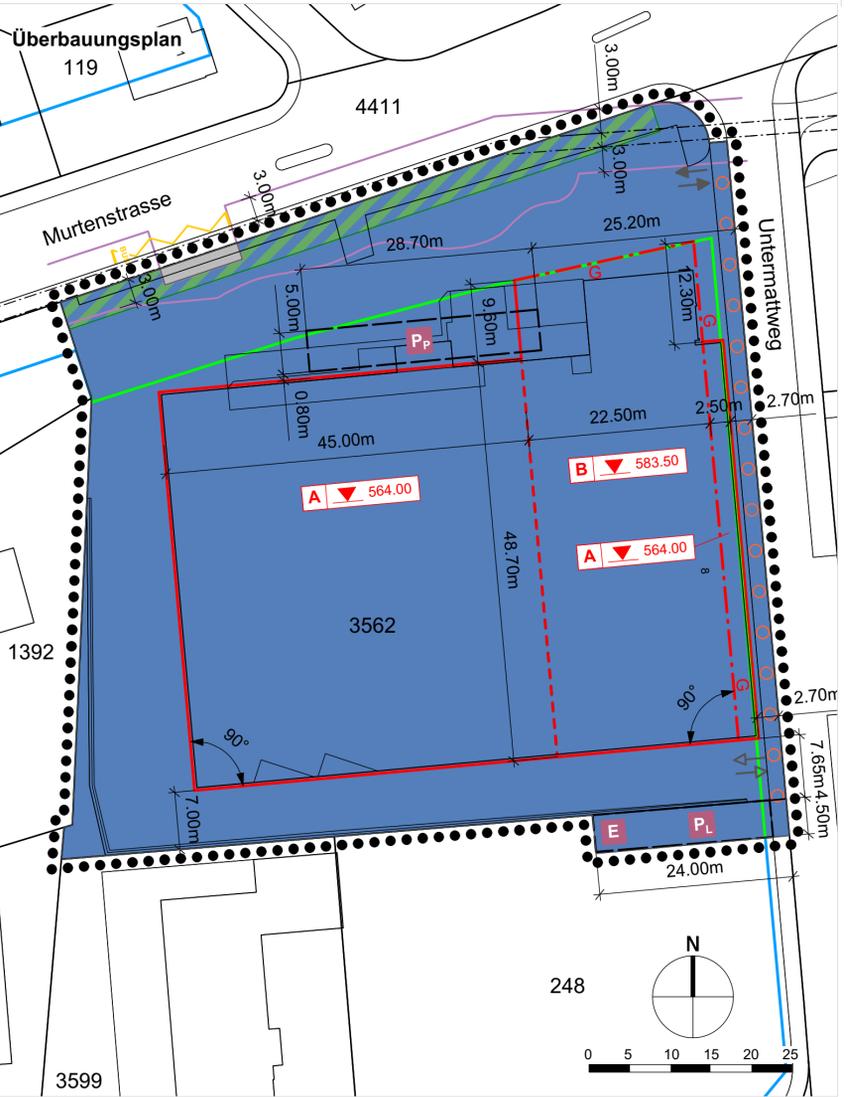
BESCHLOSSEN DURCH DIE STIMMBERECHTIGTEN AM:
Ja: Nein

Namens der Stadt Bern:
Der Stadtpräsident Alec von Graffenried
Der Stadtschreiber Dr. Jürg Wichteremann

GENEHMIGT DURCH DAS KANTONALE AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG.

DAS INKRAFTTRETEN WIRD DURCH DEN GEMEINDERAT BESTIMMT.

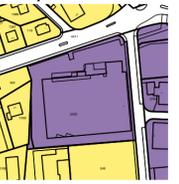
Stadt Bern
Stadtplanungsamt
Zieglerstrasse 62
Postfach 3001 Bern
T 031 321 70 10
F 031 321 70 30
E stadtplanungsamt@bern.ch
www.bern.ch/stadtplanung



Legende Überbauungsplan

- Festlegungen**
- Wirkungsbereich
 - Dienstleistungszone (D) / Lärmempfindlichkeitsstufe ES III
 - Baulinie aufzuhebend
 - Baulinie
 - Spezialbaulinie (G Gestaltungsbaulinie)
 - Baubereichsgrenze
 - Baubereichsbezeichnung und höchster Punkt der Dachkonstruktion in m ü.M.
 - Bereich Ein-/Ausfahrt Einstellhalle
 - Bereich Ein-/Ausfahrt Vorfahrt / Parkplätze PKW
 - Fusswege öffentlich
 - Bereich oberirdische Parkplätze PKW
 - Bereich oberirdischer Parkplatz LKW
 - Entsorgungsstelle
 - Gewässerraumlinie nach Offenlegung (ausserhalb Wirkungsbereich hinweisend)
 - Pflanzbereich grosskronige Bäume
- Hinweise**
- Baulinie genehmigt
 - Eingedoltes Fliessgewässer
 - Bushaltestelle bestehend
 - Wartehalle neu

Zonenplan vorher



Bauklassenplan vorher



Zonenplan nachher



Bauklassenplan nachher



- Legende Zonenplan**
- Wohnzone (W)
 - Dienstleistungszone (D)
 - Industrie- und Gewerbezone (IG)

- Legende Bauklassenplan**
- Bauklasse 2
 - Bauklasse 3
 - Bauklasse 4
 - Festlegung der Bebauung mittels spezieller Vorschriften

Überbauungsvorschriften

1. Abschnitt: Allgemeines

Art. 1 Wirkungsbereich
Die Überbauungsordnung gilt für das im Überbauungsplan umrandete Gebiet.

Art. 2 Verhältnis zur Grundordnung und andern Nutzungsplänen
Die Überbauungsordnung geht der baurechtlichen Grundordnung der Stadt Bern (Nutzungszonenplan vom 8. Juni 1975¹, Bauklassenplan vom 6. Dezember 1987², Lärmempfindlichkeitsstufenplan vom 30. November 1995³ und Bauordnung vom 28. Dezember 2006⁴) vor. Ergänzend gelten die Vorschriften der jeweils geltenden Grundordnung.

2. Abschnitt: Änderungen der Grundordnung

Art. 3 Art der Nutzung
Es gilt die im Plan eingetragene Nutzungszone gemäss den Vorschriften der BO.

Art. 4 Mass der Nutzung, Bauweise
Innerhalb des Wirkungsbereichs gilt ein maximales Nutzungsmass von 18'000 m² oberirdische Geschossfläche. Entlang der Murtenstrasse sind die Geschossflächen sämtlicher Geschosse, die nicht Untergeschosse darstellen. Bei Untergeschossen überragt die Oberkante des fertigen Bodens des darüber liegenden Vollgeschosses die Fassadenlinie im Mittel aller Fassaden höchstens um 1.2 m.

Art. 5 Lärmempfindlichkeitsstufen
Es gilt die im Plan eingezeichnete Lärmempfindlichkeitsstufe ES der eidgenössischen Lärmschutzverordnung.

Art. 6 Baupolizeiliche Vorschriften
Fassadenteile, welche der Energiegewinnung dienen, gelten als offene Bauteile gemäss Art. 37 BO und als zulässige Vorsprünge über dem Vorland gemäss Art. 40 BO. Sie dürfen die Baulinien bis 1.1 m überragen.

Art. 7 Organisation der Abstellplätze
¹ Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder sind, mit Ausnahme der Besucherparkplätze, gebäudeintern zu erstellen. Die Besucherparkplätze sind in dem im Überbauungsplan bezeichneten Bereich zu erstellen.
² LKW-Parkplätze sind ausschliesslich in dem im Überbauungsplan ausgewiesenen Bereich zugelassen, mit Zu- und Wegfahrt über den Untermattweg.
³ Die Grundeigentümerin betreibt ein dauerhaftes Mobilitätsmanagement mit dem Ziel, die Verkehrsmittelwahl aller Nutzergruppen in Richtung umweltfreundliche, nachhaltige Verkehrsmittelwahl zu verändern. Ein Mobilitätskonzept zeigt die Massnahmen auf, die bewirken, dass mit möglichst wenig motorisiertem Individualverkehr (MIV) angereist wird.

3. Abschnitt: Ergänzende Vorschriften

Art. 8 Erschliessungsanlagen für den Verkehr
¹ Entlang dem Untermattweg wird ein öffentlicher Fussweg festgelegt.
² Die Ein- und Ausfahrten zu den Parkplätzen sind in den im Plan bezeichneten Bereichen zu erstellen.

Art. 9 Baulinien, Baubereiche
¹ Die Baulinien begrenzen einen Baubereich. Sie gehen den Vorschriften über die Grenz-, Gebäude- und Strassenabstände vor.
² In den Baubereichen ist die Stellung der Bauten nicht vorgeschrieben.
³ Gestaltungsbaulinien definieren die Gebäudeflucht, an die ab der Höhenkote von 564 m ü. M. gebaut werden muss. Sie gelten nur für Vollgeschosse.
⁴ Ausserhalb der Baubereiche sind Bauten zulässig, die keine Hauptnutzflächen enthalten, und die folgende Masse nicht überschreiten:

- a. Grundfläche maximal 15 m²
- b. Gesamthöhe maximal 3 m. Die Gesamthöhe bestimmt sich nach der Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV⁵).

Art. 10 Höhen, Geschosse
¹ In den Baubereichen dürfen die höchsten Punkte der Dachkonstruktionen die im Überbauungsplan eingetragenen Masse in m ü. M. nicht überschreiten.
² Die Geschosshöhe ist innerhalb der zulässigen Höhe nicht beschränkt.

Art. 11 Dachgestaltung
Es sind Flachdächer und im Baubereich B zusätzlich Schrägdächer mit einer Dachneigung bis 15° zulässig.

Art. 12 Aussenraumkonzept
Das Aussenraumkonzept stellt eine mögliche Aussenraumgestaltung dar (Anhang zur Überbauungsordnung). Die definitive Gestaltung wird mit dem Umgebungsgestaltungplan⁶ im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.

Art. 13 Baumpflanzung
¹ Mit Ausnahme der Hauptzufahrten und Hauptzugangswege sind sämtliche Flächen im Aussenraum unversiegelt auszugestalten, sofern dies nicht im Einzelfall unverhältnismässig ist.
² Auf die Pflanzung invasiver Neophyten ist zu verzichten.
³ Flachdächer von Haupt- und Nebengebäuden sind, mit Ausnahme der begehbaren Terrassen, mindestens extensiv zu begrünen, sofern sie nicht für die Energiegewinnung genutzt werden.
⁴ Es sind mindestens 15 % des Gesamtperimeters als naturnahe Lebensräume auszugestalten und fachgerecht zu pflegen.

Art. 15 Gewässerraum
¹ Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet die folgenden Funktionen:
a. Die natürlichen Funktionen der Gewässer;
b. Schutz vor Hochwasser;
c. Gewässernutzung.
² Der Gewässerraum für Fliessgewässer wird mit Gewässerraumlinien festgelegt.
³ Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen.
⁴ Ausnahmsweise zulässig ist das unterirdische Hereintragen statisch notwendiger Fundamente der Stützmauer sowie leicht entfernbare Bauten wie Werbeanlagen und Fahnenmasten.
⁵ Alle anderen, bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie, Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind untersagt. In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.
⁶ Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung. Dies gilt nicht für den Gewässerraum von eingedolten Gewässern.
⁷ Das Gebiet der Überbauungsordnung Untermattweg 8 gilt als dicht überbaut gemäss Artikel 41b Absatz 3 der Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998.⁷

¹ NZP; SSSB 721.4 ³ SSSB 721.5 ⁵ BSG 721.3 ⁷ GSchV; SR 814.201
² BKP; SSSB 721.31 ⁴ BO; SSSB 721.1 ⁶ Umgebungsgestaltungplan gemäss Merkblatt der Stadt Bern

Überbauungsordnung Untermattweg 8

| | |
|--|-----------|
| Die Fachbegriffe | 4 |
| Das Wichtigste auf einen Blick | 5 |
| Die Ausgangslage | 6 |
| Die Inhalte der Überbauungsordnung | 8 |
| Der Überbauungsplan | 10 |
| Die Vorschriften zur Überbauungsordnung | 12 |
| Das sagt der Stadtrat | 15 |
| Antrag und Abstimmungsfrage | 16 |

Die Fachbegriffe

Baurechtliche Grundordnung

Die baurechtliche Grundordnung regelt, wie und wo in der Stadt Bern gebaut werden darf. Sie ist für alle Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer verbindlich und besteht aus einem Baureglement (Bauordnung), dem Nutzungszonen-, dem Naturgefahren-, dem Bauklassen- und dem Lärmempfindlichkeitsstufenplan. Über Änderungen der baurechtlichen Grundordnung befinden die Stimmberechtigten der Stadt Bern.

Überbauungsordnung (UeO)

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

Industrie- und Gewerbezone (IG)

Die Industrie- und Gewerbezone (IG) ist für die Produktions-, Reparatur- und Lagernutzung bestimmt.

Wohnzone (W)

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

Dienstleistungszone (D)

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

Lärmempfindlichkeitsstufe (ES)

Lärmempfindlichkeitsstufen legen gemäss eidgenössischer Lärmschutz-Verordnung (LSV) die einzuhaltenden Lärmgrenzwerte in der jeweiligen Nutzungszone fest.

I Innere Stadt

II Länggasse, Felsenau

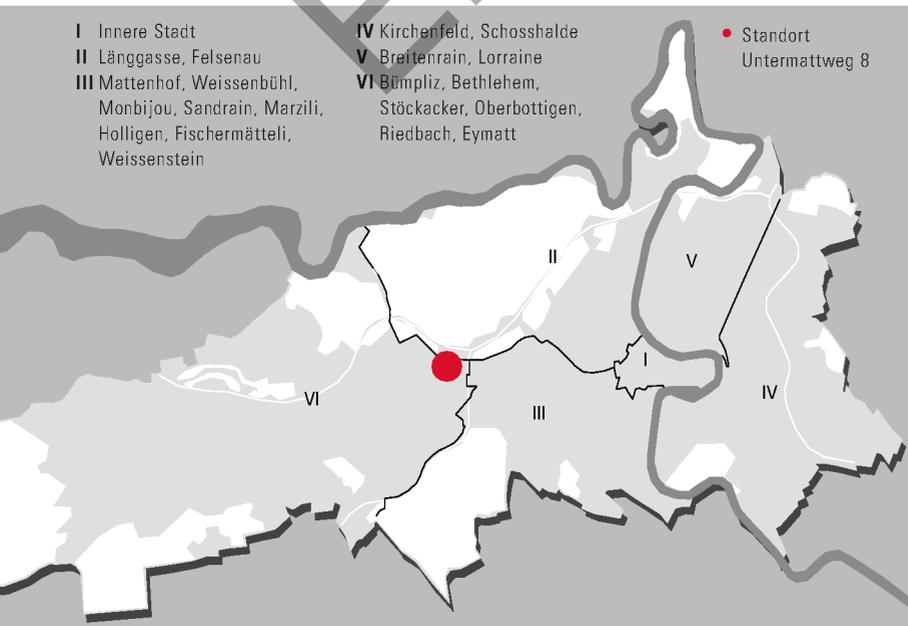
III Mattenhof, Weissenbühl,
Monbijou, Sandrain, Marzili,
Holligen, Fischermätteli,
Weissenstein

IV Kirchenfeld, Schosshalde

V Breitenrain, Lorraine

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

• Standort
Untermattweg 8



Das Wichtigste auf einen Blick

Die Galenica Gruppe will ihren Firmensitz am Untermattweg 8 umfassend sanieren. Entstehen soll ein reines Bürogebäude mit zusätzlichen Arbeitsplätzen. Eine Umzonung schafft die planungsrechtliche Voraussetzung dafür und ermöglicht der Stadt, den öffentlichen Raum aufzuwerten. Die Stimmberechtigten befinden sich mit dieser Vorlage über die entsprechende Überbauungsordnung.

Am Untermattweg 8 im Westen Berns befindet sich seit über 50 Jahren der Hauptsitz der Galenica Gruppe. Das Gebäude umfasst Büro- und Produktionsarbeitsplätze für rund 480 Mitarbeitende. Das Areal befindet sich aktuell in der Industrie- und Gewerbezone.

Sanierung zum reinen Bürogebäude

Die Galenica Gruppe will das Gebäude sanieren und zum ausschliesslichen Hauptsitz ausbauen. Entstehen soll ein reines Bürogebäude mit fast doppelt so vielen Arbeitsplätzen wie bisher. Die heutigen Produktionsanlagen werden zu diesem Zweck an andere Standorte verlegt. Um das Bauprojekt realisieren und zusätzlichen Büroraum erstellen zu können, ist eine Umzonung des Areals in die Dienstleistungszone nötig. Dazu wird eine Überbauungsordnung erlassen.

Neu in Dienstleistungszone

Die Überbauungsordnung sieht neu eine Dienstleistungszone vor, in der maximal 18 000 Quadratmeter oberirdische Geschossfläche zulässig sind. Es werden zwei Baubereiche mit unterschiedlichen Maximalhöhen ausgeschieden. Auf dem gesamten Areal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III. Die Autoabstellplätze sind, mit wenigen Ausnahmen, gebäudeintern anzulegen. Um den motorisierten Individualverkehr möglichst gering zu halten, verpflichtet sich die Grundeigentümerin zu einem dauerhaften Mobilitätsmanagement.

Aufwertung des Aussenraums

Weiter sichert die Überbauungsordnung die Aussenraumaufwertung. Mit Ausnahme der Hauptzufahrten und -zugangswege sind alle Umgebungsflächen unversiegelt auszugestalten. Die Flachdächer sind zu begrünen, sofern sie nicht als Terrassen oder zur Energiegewinnung genutzt werden. Entlang der Murtenstrasse müssen mindestens fünf grosskronige Bäume gepflanzt werden. Zudem werden die übergeordneten Gewässerschutzvorschriften umgesetzt. Der Gewässerraum wird so festgelegt, dass der Stadtbach offengelegt werden kann.

Vorteile für die Öffentlichkeit

Die Überbauungsordnung ermöglicht der Galenica Gruppe, ihren Hauptsitz zu sanieren, baulich zu ergänzen und zum reinen Bürogebäude auszubauen. Nebst der Sicherung bestehender und der Schaffung neuer Arbeitsplätze bringt sie weitere Vorteile für die Öffentlichkeit: Durch die Verlagerung der Aussenparkplätze in das Gebäude kann die südlich angrenzende Parzelle anderweitig genutzt werden. Insgesamt wird der öffentliche Raum merklich aufgewertet.

Überbauungsordnung zur Genehmigung

Die neue Überbauungsordnung schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für die Erstellung eines reinen Bürogebäudes am Untermattweg 8. Weil es sich dabei um eine Änderung der baurechtlichen Grundordnung handelt, entscheiden die Stimmberechtigten über die Vorlage.



Abstimmungsempfehlung des Stadtrats

Der Stadtrat empfiehlt den Stimmberechtigten, die Vorlage anzunehmen.

Die Ausgangslage

Der Hauptsitz der Galenica Gruppe soll zu einem reinen Bürogebäude ausgebaut werden, was die aktuelle Zuordnung des Areals zur Industrie- und Gewerbezone jedoch nicht zulässt. Für die Realisierung des Bauprojekts braucht es daher eine Umzonung, wofür die vorliegende Überbauungsordnung erarbeitet wurde.

Das Areal Untermattweg 8 liegt im Stöckackerquartier westlich des heutigen Gewerbestandorts Weyermannshaus West an der Kreuzung Murtenstrasse/Untermattweg (siehe Lageplan nächste Seite). Es umfasst die Hauptparzelle im Norden und einen kleinen Teil der südlich angrenzenden Parzelle. Beide Grundstücke befinden sich im Eigentum der Galaxis AG, die zur Galenica Gruppe (siehe Kasten) gehört.

Die Galenica Gruppe

Galenica wurde 1927 von 16 Apothekern in Clarens (Montreux) unter dem Namen «Collaboration Pharmaceutique SA» als Einkaufszentrale für Pharmaprodukte gegründet. 1932 wurde der Hauptsitz nach Bern verlegt und das Unternehmen in Galenica umbenannt. Heute ist Galenica eine international tätige Unternehmensgruppe, der Firmen wie Galaxis, Verfora, Galenicare, Amavita, Coop Vitality oder Sun Store angehören. Die Galenica Gruppe entwickelt, produziert und vertreibt weltweit Pharmazeutika. Sie führt in der Schweiz Apotheken, bietet Logistikdienstleistungen an und etabliert Datenbanken und Netzwerke. Galenica beschäftigt in der Schweiz rund 7000 Mitarbeitende, davon rund 1400 im Kanton Bern.

Reines Bürogebäude geplant

Der Firmenhauptsitz der Galenica Gruppe befindet sich seit 1968 am Untermattweg 8. Das bestehende Gebäude umfasst sowohl Büroarbeitsplätze der Unternehmensgruppe als auch Produktionsarbeitsplätze von Drittfirmen. Der Standort soll nun zum ausschliesslichen Hauptsitz der Galenica Gruppe ausgebaut werden. Entstehen soll ein reines Bürogebäude mit zusätzlichen Arbeitsplätzen. Die heutigen Produktionsanlagen werden zu diesem Zweck an andere Standorte verlagert.

Umfassende Sanierung

Das bestehende Gebäude wurde in den 1960er-Jahren gebaut und seither mehrmals an die Bedürfnisse des Unternehmens angepasst. Es weist mittlerweile jedoch erhebliche bauliche Mängel auf. So genügt es beispielsweise nicht mehr den heutigen energetischen Anforderungen und verfügt über keine zeitgemässe Grundrissgestaltung. Es ist daher insbesondere geplant, die Gebäudehülle vollständig zu sanieren, den Grundriss anzupassen sowie die Gebäudetechnik auf den neusten Stand zu bringen. Für diese Arbeiten besteht ein entsprechendes Bauprojekt (siehe Kasten im Kapitel «Die Inhalte der Überbauungsordnung»).



Der heutige Hauptsitz der Galenica Gruppe am Untermattweg 8: Blick von der Murtenstrasse auf den Haupteingang im Norden.

Umzonung erforderlich

Zurzeit befindet sich die Hauptparzelle des Planungsareals in der Industrie- und Gewerbezone und es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III (siehe Fachbegriffe). Der kleine Teil der südlich angrenzenden Parzelle, der heute als Parkplatz genutzt wird, ist der Wohnzone (siehe Fachbegriffe) und der Lärmempfindlichkeitsstufe II zugeordnet. Um das geplante Bauprojekt realisieren und zusätzlichen Büroraum erstellen zu können, ist eine Umzonung des Arealis in die Dienstleistungszone (siehe Fachbegriffe) nötig. Die vorliegende Überbauungsordnung schafft

die planungsrechtliche Voraussetzung für das Bauprojekt. So können nebst der Nutzung und baulichen Ergänzung des Gebäudes auch die Aussenraumgestaltung und die architektonische Qualität des Bauvorhabens sichergestellt werden. Zudem lassen sich die Vorgaben der eidgenössischen und kantonalen Gewässerschutzgesetzgebung umsetzen, welche die Festlegung des Gewässerraums verlangen. Da es sich beim Erlass der Überbauungsordnung um eine Änderung der baurechtlichen Grundordnung (siehe Fachbegriffe) handelt, befinden die Stimmberechtigten über diese Vorlage.

Lage des Arealis (Orthofoto: © Geoinformation Stadt Bern)



Die Inhalte der Überbauungsordnung

Voraussetzung für den Ausbau des Gebäudes am Untermattweg 8 in ein reines Bürogebäude ist eine Umzonung. Das Areal wird neu der Dienstleistungszone zugewiesen. Nebst Art und Mass der Nutzung regelt die Überbauungsordnung unter anderem die Organisation der Parkplätze und die Aussenraumgestaltung.

Der Planungssperimeter, auf dem die Galenica Gruppe ihren Hauptsitz sanieren und ausbauen möchte, befindet sich hauptsächlich in der Industrie- und Gewerbezone und zu einem kleinen Teil in der Wohnzone. Damit das Gebäude künftig als reines Bürogebäude genutzt werden kann, wird das Areal neu der Dienstleistungszone zugewiesen. Die maximal zulässige oberirdische Geschossfläche beträgt 18 000 Quadratmeter. Dies entspricht dem heutigen Nutzungsmass. Es gilt überall die Lärmempfindlichkeitsstufe III (siehe Fachbegriffe).

Zwei Baubereiche

Mit der Überbauungsordnung werden zwei sich überlagernde Baubereiche ausgeschieden (siehe Überbauungsplan). Im Bereich A darf die Höhe von 564 Metern über Meer nicht überschritten werden. Die maximale Gebäudehöhe beträgt damit rund 17 Meter. Zudem sind nur Flachdächer zulässig. Im Bereich B darf das Gebäude nicht höher als 583,5 Meter über Meer sein, was einer maximalen Gebäudehöhe von rund 36 Metern entspricht. Nebst Flachdächern sind in diesem Bereich auch Schrägdächer mit einer Neigung von maximal 15 Grad zulässig. Flachdächer sind grundsätzlich zu begrünen.

Gebäudeinterne Abstellplätze

Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder sind grundsätzlich gebäudeintern anzulegen. Ausnahmen bilden die Besucherparkplätze und der Parkplatz für Lastwagen. Erstere sind auf der Nordseite des Gebäudes vorgesehen, letzterer auf der Südseite. Die Grundeigentümerin verpflichtet sich zu einem dauerhaften Mobilitätsmanagement und zur Erstellung eines Mobilitätskonzepts. Ziel dieser Vorschrift ist es, den motorisierten Individualverkehr möglichst zu beschränken und den Gebrauch von umweltfreundlichen und nachhaltigen Verkehrsmitteln zu fördern.

Verkehrerschliessung

Ein öffentlicher Fussweg führt von der Bushaltestelle im Nordwesten des Areals entlang der Murtenstrasse zum Haupteingang des Gebäudes. Entlang dem Untermattweg besteht bereits ein öffentlich genutzter Fussweg auf Privatgrund. Sein Bestand wird mit der Überbauungsordnung rechtlich gesichert. Die Ein- und Ausfahrt in die Einstellhalle erfolgt über den Untermattweg.



So wird der Hauptsitz der Galenica Gruppe nach der geplanten Sanierung aussehen: Die Visualisierung zeigt den Haupteingangsbereich mit dem aufgewerteten Aussenraum im Norden des Gebäudes (Bild: GWJ Architektur AG).

Aufwertung des Aussenraums

Durch die Verlagerung der oberirdischen Parkplätze in das Innere des Gebäudes kann die heute vollständig versiegelte Umgebung begrünt werden. Mit Ausnahme der Hauptzufahrten und -zugangswege muss sie künftig unversiegelt ausgestaltet werden. Eine Aufwertung wird auch entlang der Murtenstrasse erreicht. In diesem Bereich müssen mindestens fünf grosskronige Bäume gepflanzt werden. Schliesslich müssen auf 15 Prozent des Perimeters naturnahe Lebensräume erstellt werden, wobei die definitive Aussenraumgestaltung erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt wird.

Festlegung des Gewässerraums

Der Gewässerraum wird mit der Überbauungsordnung entsprechend der geltenden eidgenössischen und kantonalen Gewässerschutzgesetzgebung festgelegt. Er hat eine bestimmte Mindestbreite zu umfassen und ist von Bauten und Anlagen freizuhalten. Der Stadtbach kann innerhalb des Gewässerraums offengelegt werden, was eine ansprechende Gestaltung des Vorplatzes und damit auch eine Aufwertung des Strassenraums ermöglicht.

Aufwertung des öffentlichen Raums

Dank der Überbauungsordnung Untermattweg 8 kann die Galenica Gruppe ihren Hauptsitz zum reinen Bürogebäude ausbauen und zusätzliche Arbeitsplätze schaffen. Gleichzeitig bringt sie der Stadt Bern und damit der Öffentlichkeit zusätzliche Vorteile, weil der öffentliche Raum aufgewertet werden kann. Durch die Verlagerung der Aussenparkplätze in das Gebäude kann die südlich angrenzende Parzelle anderweitig genutzt werden. Langfristig könnte darauf eine Freizeit- und Spielfläche für das geplante Quartier Weyermannshaus West und das Untermattquartier entstehen. Diese Massnahmen sind nicht Teil des geplanten Bauprojekts der Galenica Gruppe.

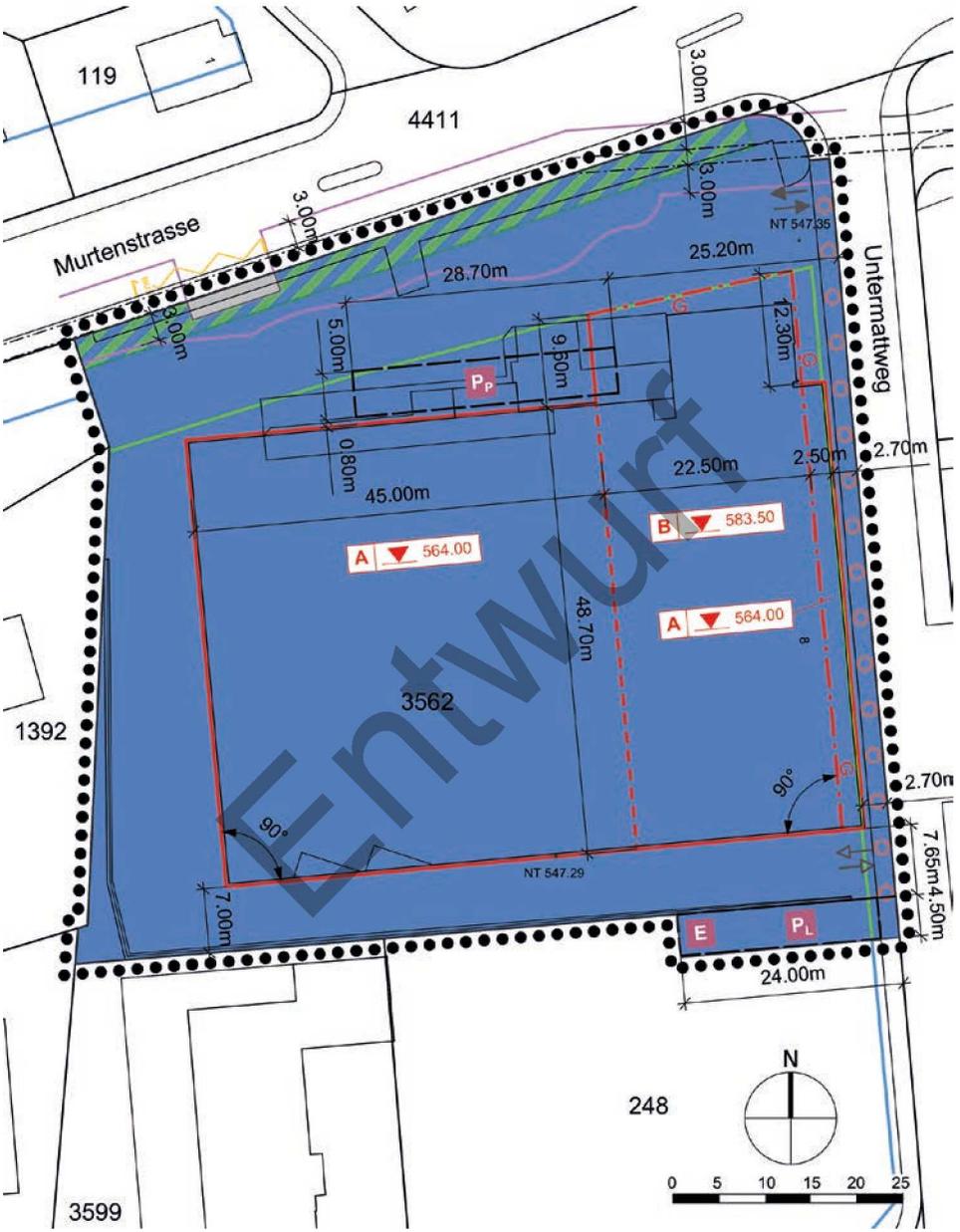
Bestehendes Bauprojekt

Mit dem geplanten Bauprojekt werden am Standort Untermattweg 8 die Gebäudehülle saniert und die Gebäudetechnik auf den neusten Stand gebracht. Die Abmessungen und die Form des Gebäudes bleiben weitgehend gleich. Im Bereich des Haupteingangs vergrössert sich der Grundriss geringfügig. Der Standort wird künftig ein reines Bürogebäude sein und rund 800 statt rund 480 Arbeitsplätze umfassen. Die Anzahl Parkplätze erhöht sich von 227 auf 344. Dank des verbindlichen Mobilitätskonzepts steigt die Zahl der Parkplätze nicht gleich stark wie diejenige der Arbeitsplätze. Sofern die Stimmberechtigten die Überbauungsordnung annehmen, wird das Baugesuch für das Projekt dem kantonalen Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zusammen mit der Überbauungsordnung zur Genehmigung unterbreitet.

Mitwirkung, Vorprüfung und öffentliche Auflage

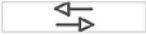
Das öffentliche Mitwirkungsverfahren wurde Ende 2016 durchgeführt. Mitte 2018 schloss das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) die Vorprüfung der Überbauungsordnung Untermattweg 8 ab. Es anerkannte die Planung unter Berücksichtigung weniger formeller Vorbehalte als genehmigungsfähig. Bei der öffentlichen Auflage von Dezember 2018 bis Januar 2019 gingen keine Einsprachen ein.

Der Überbauungsplan



Plangrundlage: AV © Geoinformation Stadt Bern

Festlegungen

| | |
|--|---|
|  | Wirkungsbereich |
|  | Dienstleistungszone (D) / Lärmempfindlichkeitsstufe ES III |
|  | Baulinie aufzuhebend |
|  | Baulinie |
|  | Spezialbaulinie (G Gestaltungsbaulinie) |
|  | Baubereichsgrenze |
|  | Baubereichsbezeichnung und höchster Punkt der Dachkonstruktion in m.ü.M. |
|  | Bereich Ein-/Ausfahrt Einstellhalle |
|  | Bereich Ein-/Ausfahrt Vorfahrt / Parkplätze PKW |
|  | Fusswege öffentlich |
|  | Bereich oberirdische Parkplätze PKW |
|  | Bereich oberirdischer Parkplatz LKW |
|  | Entsorgungsstelle |
|  | Gewässerraumlinie nach Offenlegung (ausserhalb Wirkungsbereich hinweisend) |
|  | Pflanzbereich grosskronige Bäume |

Hinweise

| | |
|---|---------------------------|
|  | Baulinie genehmigt |
|  | Eingedoltes Fließgewässer |
|  | Bushaltestelle bestehend |
|  | Wartehalle neu |

Zonenplan vorher



Zonenplan nachher



| | |
|---|---------------------------------|
|  | Wohnzone (W) |
|  | Dienstleistungszone (D) |
|  | Industrie- und Gewerbezone (IG) |

Die Vorschriften zur Überbauungsordnung

1. Abschnitt: Allgemeines

Artikel 1 Wirkungsbereich

Die Überbauungsordnung gilt für das im Überbauungsplan umrandete Gebiet.

Artikel 2 Verhältnis zur Grundordnung und anderen Nutzungsplänen

Die Überbauungsordnung geht der baurechtlichen Grundordnung der Stadt Bern (Nutzungszonenplan vom 8. Juni 1975¹, Bauklassenplan vom 6. Dezember 1987², Lärmempfindlichkeitsstufenplan vom 30. November 1995³ und Bauordnung vom 28. Dezember 2006⁴) vor. Ergänzend gelten die Vorschriften der jeweils geltenden Grundordnung.

2. Abschnitt: Änderungen der Grundordnung

Artikel 3 Art der Nutzung

Es gilt die im Plan eingetragene Nutzungszone gemäss den Vorschriften der BO.

Artikel 4 Mass der Nutzung, Bauweise

Innerhalb des Wirkungsbereichs gilt ein maximales Nutzungsmass von 18 000 m² oberirdische Geschossfläche. Als oberirdisch gelten die Geschossflächen sämtlicher Geschosse, die nicht Untergeschosse darstellen. Bei Untergeschossen überragt die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses die Fassadenlinie im Mittel aller Fassaden höchstens um 1,2 m.

Artikel 5 Lärmempfindlichkeitsstufen

Es gilt die im Plan eingezeichnete Lärmempfindlichkeitsstufe ES der eidgenössischen Lärmschutz-Verordnung.

Artikel 6 Baupolizeiliche Vorschriften

Fassadenteile, welche der Energiegewinnung dienen, gelten als offene Bauteile gemäss Artikel 37 BO und als zulässige Vorsprünge über dem Vorland gemäss Artikel 40 BO. Sie dürfen die Baulinien bis 1,1 m überragen.

Artikel 7 Organisation der Abstellplätze

- 1 Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder sind, mit Ausnahme der Besucherparkplätze, gebäudeintern zu erstellen. Die Besucherparkplätze sind in dem im Überbauungsplan bezeichneten Bereich zu erstellen.
- 2 LKW-Parkplätze sind ausschliesslich in dem im Überbauungsplan ausgewiesenen Bereich zugelassen, mit Zu- und Wegfahrt über den Untermattweg.
- 3 Die Grundeigentümerin betreibt ein dauerhaftes Mobilitätsmanagement mit dem Ziel, die Verkehrsmittelwahl aller Nutzergruppen in Richtung umweltfreundliche, nachhaltige Verkehrsmittelwahl zu verändern. Ein Mobilitätskonzept zeigt die Massnahmen auf, die bewirken, dass mit möglichst wenig motorisiertem Individualverkehr (MIV) angereist wird.

3. Abschnitt: Ergänzende Vorschriften

Artikel 8 Erschliessungsanlagen für den Verkehr

- 1 Entlang dem Untermattweg wird ein öffentlicher Fussweg festgelegt.
- 2 Die Ein- und Ausfahrten zu den Parkplätzen sind in den im Plan bezeichneten Bereichen zu erstellen.

Artikel 9 Baulinien, Baubereiche

- 1 Die Baulinien begrenzen einen Baubereich. Sie gehen den Vorschriften über die Grenz-, Gebäude- und Strassenabstände vor.
- 2 In den Baubereichen ist die Stellung der Bauten nicht vorgeschrieben.
- 3 Gestaltungsbaulinien definieren die Gebäudeflucht, an die ab der Höhenkote von 564 m. ü. M. gebaut werden muss. Sie gelten nur für Vollgeschosse.
- 4 Ausserhalb der Baubereiche sind Bauten zulässig, die keine Hauptnutzflächen enthalten, und die folgende Masse nicht überschreiten:
 - a. Grundfläche maximal 15 m²
 - b. Gesamthöhe maximal 3 m. Die Gesamthöhe bestimmt sich nach der Verordnung vom 25. Mai 2011⁵ über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen.

Artikel 10 Höhen, Geschosse

- 1 In den Baubereichen dürfen die höchsten Punkte der Dachkonstruktionen die im Überbauungsplan eingetragenen Masse in m. ü. M. nicht überschreiten.
- 2 Die Geschosszahl ist innerhalb der zulässigen Höhe nicht beschränkt.

Artikel 11 Dachgestaltung

Es sind Flachdächer und im Baubereich B zusätzlich Schrägdächer mit einer Dachneigung bis 15° zulässig.

Artikel 12 Aussenraumkonzept

Das Aussenraumkonzept stellt eine mögliche Aussenraumgestaltung dar (Anhang zur Überbauungsordnung). Die definitive Gestaltung wird mit dem Umgebungsgestaltungplan⁶ im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.

Artikel 13 Baumpflanzung

Entlang der Murtenstrasse sind im definierten Pflanzbereich mindestens fünf grosskronige Bäume mit einem Abstand von mindestens 10 m zu pflanzen.

Artikel 14 Umgebungsgestaltung, Dachbegrünung

- 1 Mit Ausnahme der Hauptzufahrten und Hauptzugangswege sind sämtliche Flächen im Aussenraum unversiegelt auszugestalten, sofern dies nicht im Einzelfall unverhältnismässig ist.
- 2 Auf die Pflanzung invasiver Neophyten ist zu verzichten.
- 3 Flachdächer von Haupt- und Nebengebäuden sind, mit Ausnahme der begehbaren Terrassen, mindestens extensiv zu begrünen, sofern sie nicht für die Energiegewinnung genutzt werden.
- 4 Es sind mindestens 15 % des Gesamtperimeters als naturnahe Lebensräume auszugestalten und fachgerecht zu pflegen.

Artikel 15 Gewässerraum

- 1 Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet die folgenden Funktionen:
 - a. Die natürlichen Funktionen der Gewässer;
 - b. Schutz vor Hochwasser;
 - c. Gewässernutzung.
- 2 Der Gewässerraum für Fliessgewässer wird mit Gewässerraumlinien festgelegt.
- 3 Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen.
- 4 Ausnahmsweise zulässig ist das unterirdische Hereinragen statisch notwendiger Fundamente der Stützmauer sowie leicht entfernbare Bauten wie Werbeanlagen und Fahnenmasten.
- 5 Alle anderen, bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie, Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind untersagt. In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

- 6 Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung. Dies gilt nicht für den Gewässerraum von eingedolten Gewässern.
- 7 Das Gebiet der Überbauungsordnung Untermattweg 8 gilt als dicht überbaut gemäss Artikel 41b Absatz 3 der Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998⁷.

¹ NZP; SSSB 721.4

² BKP; SSSB 721.31

³ SSSB 721.5

⁴ BO; SSSB 721.1

⁵ BMBV; BSG 721.3

⁶ Umgebungsgestaltungsplan gemäss Merkblatt der Stadt Bern

⁷ GSchV; SR 814.201

Entwurf

Das sagt der Stadtrat

Argumente aus der Stadtratsdebatte

Für die Vorlage

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

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

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

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

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

Gegen die Vorlage

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

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

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



Abstimmungsergebnis im Stadtrat

- x Ja
- x Nein
- x Enthaltungen

Das vollständige Protokoll der Stadtratssitzung vom XX.XX.XXXX ist einsehbar unter www.bern.ch/stadtrat/sitzungen.

Antrag und Abstimmungsfrage

Antrag des Stadtrats vom ...

Die Stimmberechtigten der Stadt Bern beschliessen die Überbauungsordnung Untermattweg 8, Plan Nr. 1451/1 vom 20. Juni 2018.

Der Stadtratspräsident:
Philip Kohli

Die Ratssekretärin:
Nadja Bischoff

Abstimmungsfrage

Wollen Sie die Vorlage «Überbauungsordnung Untermattweg 8» annehmen?

Entwurf

Haben Sie Fragen zur Vorlage?
Auskunft erteilt das

Stadtplanungsamt
Zieglerstrasse 62
Postfach
3001 Bern

Telefon: 031 321 70 10
E-Mail: stadtplanungsamt@bern.ch

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

Entwurf

Entwurf