

**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 m<sup>2</sup> 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 Geschosszahl 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 Gesamtanierung 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