



**Stadt Bern**  
Präsidialdirektion

Stadtplanungsamt



# Überbauungsordnung Weltpoststrasse Nord

Erläuterungsbericht

---

**Herausgeberin:** Stadtplanungsamt, Zieglerstrasse 62, Postfach, 3000 Bern, Telefon 031 321 70 10,  
stadtplanungsamt@bern.ch, [www.bern.ch/stadtplanung](http://www.bern.ch/stadtplanung) **Bern, 30. Januar 2015**

---

# Inhalt

<b>Das Wichtigste in Kürze</b>	<b>4</b>
<b>1 Ausgangslage, Zielsetzung und Prozess</b>	<b>5</b>
1.1 Ausgangslage und Zielsetzung	5
1.2 Planungssperimeter	5
1.3 Planungsprozess	6
<b>2 Grundlagen</b>	<b>7</b>
2.1 Strategie Bern 2020	7
2.2 Kantonaler Richtplan / Regionalplanung	7
2.3 Stadtentwicklungskonzept / Quartierplanung	7
<b>3 Richtprojekt</b>	<b>8</b>
<b>4 Zusatzabklärungen</b>	<b>11</b>
4.1 Erschliessung und Parkierung	11
4.2 Lärm	12
4.3 Nachhaltigkeit und Energie	13
4.4 Schattenwurf	14
<b>5 Überbauungsordnung</b>	<b>15</b>
5.1 Zielsetzungen und Bestandteile	15
5.2 Überbauungsplan	15
5.3 Überbauungsvorschriften	15
<b>6 Weiteres Vorgehen</b>	<b>17</b>

## Das Wichtigste in Kürze

Die Stadt strebt mit der Swiss Prime Site AG (SPS) - als Baurechtnehmerin - und der Bürgergemeinde Bern – als Baurechtgeberin - eine kurz- bis mittelfristige Entwicklung im Oberen Murifeld mit einer hochwertigen Mischung von Wohnen und wohnverträglichen Arbeitsnutzungen an. Der Schwerpunkt soll mit mindestens 80 % auf dem Wohnen liegen.

Die SPS hat in enger Zusammenarbeit mit der Stadt und unter Einbezug des Quartiers einen Projektwettbewerb mit städtebaulichem Ideenteil nach SIA-Ordnung 142 durchgeführt. Das Preisgericht empfiehlt der SPS einstimmig, das Projekt „Stadtstück“ des Teams um Steinmann & Schmid Architekten AG BSA SIA, Basel, zur Weiterbearbeitung und Ausführung.

Die Umsetzung der Entwicklungsvorstellungen wird von der SPS in mehreren Etappen geplant. Der Start der Realisierung einer 1. Etappe mit ca. 175 Wohnungen auf dem unbebauten Arealteil ist ab 2017 vorgesehen. Die geltenden Vorschriften lassen die angestrebte Wohnbauentwicklung mit substanzieller Verdichtung nicht zu. Deshalb ist eine Änderung der Nutzungsplanung notwendig.

# 1 Ausgangslage, Zielsetzung und Prozess

## 1.1 Ausgangslage und Zielsetzung

Die Swiss Prime Site AG ist Baurechtsnehmerin der Parzelle Bern GBBI-Nr. 4/3806 im Oberen Murifeld, welches im Eigentum der Burgergemeinde Bern (Baurechtgeberin) ist. Auf dem Areal befinden sich heute Dienstleistungs- und Bürogebäude, eine Tiefgarage sowie ein Tennisplatz und ein privates Fussballfeld. Das ganze Areal, das rund 31'050 m<sup>2</sup> umfasst, liegt im Perimeter des Zonenplanes Oberes Murifeld und ist der Dienstleistungszone und Lärmempfindlichkeitsstufe III zugewiesen. Weitere baurechtliche Grundlagen bilden der Zonenplan Oberes Murifeld mit dazu gehörenden Vorschriften vom 5. Dezember 1969 und der Baulinienplan Egghölzli, Teilplan II vom 23. Juli 1970. Es gilt die Bauklasse 3. Auf dem unbebauten nördlichen Teil der Parzelle besteht noch eine Nutzungsreserve von rund 5'500 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche. Zulässige Nutzungen sind Wohnen, Kleingewerbe, Läden und Büros.

Im Herbst 2008 kündigte die Credit Suisse AG als bisherige Alleinmieterin des Gebäudebestands an, ihren Hauptsitz Region Bern-Mittelland im Jahr 2012 nach Gümligen zu verlegen. Infolge dessen machte sich die Baurechtsnehmerin Gedanken über die Zukunft des Gebäudebestands und die potentiellen künftigen Nutzungsmöglichkeiten für das Gesamtareal.

Aufgrund des Zustands der Bausubstanz der bestehenden Gebäude sowie der Marktlage in der Region Bern, drängte sich eine sanfte Erneuerung und Wiedervermietung der bestehenden Dienstleistungs- und Bürogebäude auf. Ziel ist, die vorhandene Bürosubstanz über die Restlebensdauer zu erhalten und nachhaltig weiter zu nutzen.

Aufgrund der anhaltend hohen Wohnungsnachfrage in der Stadt Bern und entsprechend den Zielen der übergeordneten Stadtentwicklungspolitik soll das ganze Areal jedoch **mittel- bis langfristig zum Wohnstandort** – ergänzt durch wohnverträgliche Arbeitsnutzungen – entwickelt werden. Angestrebt wird ein visuell und programmatisch vielschichtiges, dichtes und neues Quartierstück. Die Umsetzung dieser Entwicklungsvorstellung ist jedoch nur in mehreren Etappen realisierbar.

Die heute geltenden bau- und zonenrechtlichen Vorschriften lassen die angestrebte, etappierte Wohnbauentwicklung mit substanzieller Verdichtung jedoch nicht zu. Aus diesem Grund ist zwingend eine **Änderung der Nutzungsplanung notwendig**.

## 1.2 Planungserimeter

Der Planungserimeter der vorliegenden Überbauungsordnung Weltpoststrasse Nord umfasst den heute unbebauten Teil der Parzelle Bern GBBI-Nr. 4/3806 und Teile des angrenzenden Wittigkofenweges mit einer Fläche von insgesamt 12'560 m<sup>2</sup>. Der Planungserimeter entspricht der ersten Etappe der anvisierten längerfristigen Umnutzung des Areals vom Arbeits- hin zum Wohnstandort.

## 1.3 Planungsprozess

Die Entwicklung Weltpoststrasse Nord ist sorgfältig und aufwändig vorbereitet, initiiert und durchgeführt worden. Die Stadt Bern als Planungsbehörde war frühzeitig in den Prozess involviert und um die Sicherstellung der Qualität und die Wahrung der öffentlichen Interessen besorgt.

### Testplanung

Die Baurechtnehmerin führte 2012 zur Klärung der Zukunft und des Potentials des Gesamtareals eine Testplanung mit dem renommierten Stadtplanungsbüro KCAP Architects & Planners, Zürich/Rotterdam, durch. Das Ziel der Testplanung lag darin, die Entscheidungsgrundlagen für das weitere Vorgehen und künftige Planungsverfahren zu erhalten. Insbesondere galt es, die vorhandenen Verdichtungspotentiale und Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des räumlichen Kontextes des Quartiers zu klären.

### Planungsvereinbarung

Die eingangs dargestellte Ausgangslage und Zielsetzung sowie die Resultate der Testplanung bildete die Basis für eine im Jahr 2013 abgeschlossene **Planungsvereinbarung** zwischen der Stadt und der Baurechtnehmerin, welche die Rahmenbedingungen des Planungsvorhabens sowie das Vorgehen und die Qualitätssicherung regelt.

### Projektwettbewerb (mit Ideenteil)

Zur Überprüfung der Nutzungsvorstellungen sowie zur Qualitätssicherung wurde in enger Zusammenarbeit mit der Stadt und unter Einbezug des Quartiers 2014 ein **Projektwettbewerb** (mit Ideenteil) nach den Grundsätzen der SIA-Ordnung 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe (Ausgabe 2009) mit 12 teilnehmenden Planungsteams durchgeführt. Da die Transformation des Areals in mehreren Etappen und über einen längeren Zeitraum vorgesehen ist, wurden zwei Teilbereiche mit differenzierten Zielsetzungen und einer unterschiedlichen Bearbeitungstiefe definiert: Ein städtebaulicher Ideenperimeter und ein Projektperimeter. Für den Ideenperimeter wurde eine räumliche, langfristige Entwicklungsstrategie für die gesamte Baurechtsparzelle gesucht. Für den Projektperimeter musste ein konkreter Projektvorschlag für die Realisierung einer 1. Etappe aufgezeigt werden. Aus dem Verfahren ging einstimmig das Projekt des Teams um **Steinmann & Schmid Architekten AG BSA SIA, Basel**, siegreich hervor.

### Richtprojekt und Überbauungsordnung

Um die Qualität der Weiterentwicklung und Überarbeitung des Siegerprojektes zum vorliegenden Richtprojekt sicherzustellen, wurde die Weiterbearbeitung durch eine Jurydelegation aus dem Projektwettbewerb, bestehend aus unabhängigen Fachleuten und Vertretern des Stadtplanungsamtes, begleitet.

Das Richtprojekt diente einerseits als **Grundlage für die vorliegende Überbauungsordnung** und andererseits künftig der Baubewilligungsbehörde und der Baurechtnehmerin als wegweisende Grundlage für die Umsetzung der vorliegenden Überbauungsordnung in Bauprojekte und für die Beurteilung von Ermessensfragen

## **2 Grundlagen**

### **2.1 Strategie Bern 2020**

Der Gemeinderat will gemäss seiner Strategie bis 2020 Wohnraum für 140'000 Menschen schaffen. Die Stadt soll über genügend Wohnraum für alle Einkommens- und Altersgruppen verfügen. Sie fördert ein breites Angebot an verschiedenen Wohnformen und deckt vielfältige Bedürfnisse ab. Priorität haben grosse Wohnungen sowie zeitgemässe Familienwohnungen. Die dazu nötigen Flächen werden durch Einzonung und Verdichtungen sowie Umnutzungen bereitgestellt.

### **2.2 Kantonaler Richtplan / Regionalplanung**

Der Richtplan des Kantons Bern will Städte als Wohn- und Lebensräume stärken. Das Regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept RGSK Bern-Mittelland von 2012 weist das unbebaute Areal im Oberen Murifeld als regionalen Wohnschwerpunkt aus. Als Beitrag zur Umsetzung des Zielszenarios des RGSK und somit im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung soll die Realisierung des Wohnschwerpunkts, unter Berücksichtigung einer angemessenen baulichen Dichte sowie qualitätssichernden Verfahren, gefördert werden.

### **2.3 Stadtentwicklungskonzept / Quartierplanung**

Das räumliche Stadtentwicklungskonzept postuliert die Überführung geeigneter Teilbereiche von Arbeitszonen in die Wohnzone. Der Quartierplan des Gemeinderats für den Stadtteil IV vom Dezember 2012 zeigt die entsprechende Zielvorstellung der städtebaulichen Entwicklung im Oberen Murifeld. Das Bebauungs- und Aussenraumkonzept weist das unbebaute Gelände nördlich der Weltpoststrasse als Neubaugebiet aus. Gemäss Massnahmenplan und Realisierungsprogramm soll die Dienstleistungszone kurzfristig umgezont werden, um darauf in einer ersten Etappe vorwiegend Wohnungen realisieren zu können.

## 3 Richtprojekt

**Das überarbeitete Wettbewerbsprojekt (nachfolgend Richtprojekt) vom 4. Dezember 2014 beinhaltet die wichtigsten Aspekte zur volumetrischen Gliederung, Gestaltung der Freiräume und zur beabsichtigten Struktur und Stimmung des Fassadenbildes. Das Richtprojekt dient der Baubewilligungsbehörde und den Realisierungsträgern als wegweisende Grundlage für die Umsetzung der UeO in ein Bauprojekt und für die Beurteilung von Ermessensfragen.**

Die nachfolgend beschriebenen und dargestellten Elemente und Inhalte sollen die wesentlichsten, das vorliegende Richtprojekt charakterisierenden Elemente wiedergeben.

### Kontext und Typologie

In einer Ansammlung von Siedlungsstrukturen, unterschiedlichen Nutzungen und Extremen der Massstäblichkeit, die im Wesentlichen durch die grossvolumigen Bauten entlang der Weltpoststrasse geprägt sind, gilt es, ein neues Stadtstück mit einem sehr hohen Wohnanteil zu etablieren. In dieser Massstäblichkeit setzt die städtebauliche Ordnung des Richtprojektes an. Drei sechsgeschossige Gebäude schaffen durch die differenzierte Ausformulierung der Volumetrie und die präzise Positionierung einerseits den Bezug zu den Rändern, definieren aber auch eine eigene Charakteristik und Identität. Die durchgehende Sechsgeschossigkeit der Baukörper ergibt ein homogenes, starkes Geamtensymbol und vermag so ein selbstbewusstes Zeichen zu setzen. Die Gebäude bilden untereinander und mit dem östlichen Bestandsbau unterschiedliche Aussenräume, die wiederum thematisch gestaltet werden.

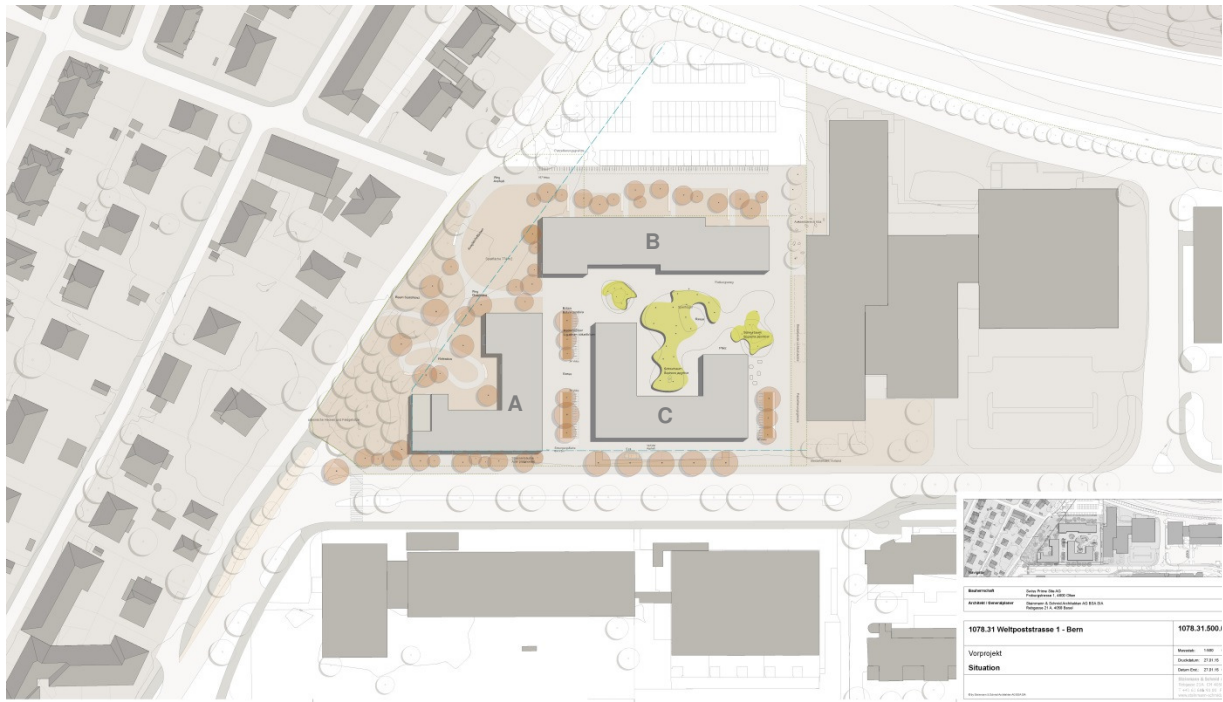


**Abbildung 1:** Visualisierung - Blick von Westen.

### Freiraumkonzept

Das Freiraumkonzept gliedert sich in vier unterschiedliche Teilbereiche: Der Übergang zwischen der neuen Bebauung und dem Wohnquartier westliche des Wittigkofenweges, der nördliche Bereich als Abschluss zu den Bestandsparkplätzen, der innere Platzbereich sowie die Vorlandzone entlang der Weltpoststrasse.





**Abbildung 2:** Situationsplan Richtprojekt mit Umgebungsgestaltung

Entlang des **Wittigkofenweges** entsteht ein parkähnlicher Aussenbereich, der den bestehenden Baumbestand sowie Hecken miteinbezieht. Das Spielfeld für Ball- und Rasenspiele ist im Bereich der Einmündung des Nelkenwegs positioniert und bildet so ein wichtiges Verbindungselement zum angrenzenden Wohnquartier.

Im **Norden** der Bebauung wird ein **langgestreckter Freiraum** etabliert, der eine Filterfunktion zu den bestehenden oberirdischen Parkplätzen übernimmt. Ein langes Dachelement bietet Platz für rund 170 Fahrräder.

Die Setzung der drei Gebäude rund um den inneren **Hofbereich** bildet unterschiedliche Zwischenräume, die der Erschliessung und dem Aufenthalt dienen. Der innere Bereich ist verkehrsfrei gestaltet und so den Bewohnerinnen und Bewohnern und dem Langsamverkehr vorbehalten. Zentrum des urbanen Platzes ist ein amorph geformter und bepflanzter Hügel. In den schmalen Platzräumen, die sich ab der Weltpoststrasse entwickeln, sind in den Bereichen der Gebäudezugänge Pflanzbereiche mit Fahrradabstellplätzen, Unterflur-Sammelstellen und Sitzgelegenheiten angeordnet.

Entlang der **Weltpoststrasse** wird der Vorlandbereich neu gestaltet. Durch die Zurückversetzung des Gebäudes C entsteht ein Vorfahrtsbereich vor den Dienstleistungs- und Gewerbeflächen. Die Kundenparkplätze sind hier in einer Längsparkierung angeordnet. Das Strassenbild wird im Bereich der neuen Bebauung mit einer Baumreihe ergänzt. Das Haus A schliesst mit einer grosszügigen Vorgartenzone an den öffentlichen Bereich an.

### Identifikation und Wohnqualität

Die drei Wohnbauten mit insgesamt 175 Wohnungen bilden zusammen mit dem östlichen Bestandsbau eine Hofsituation, die ein attraktives, geschütztes Wohnumfeld schafft. Die drei Gebäude nehmen drei verschiedenen Wohnformate – Eigentumswohnungen, normale Mietwohnungen und preisgünstige Mietwohnungen – auf.

Die Eigentumswohnungen befinden sich im westlichen, gegen den Park orientierten **Haus A**. Dieser als Hochparterre ausgebildete Bautypus bietet durch seine geschlossene, dem ruhigen Park zugewandte Volumetrie gute Bedingungen für Eigentumswohnungen. Im **Haus B** werden die Mietwohnungen des mittleren Segments erstellt. Die Erdgeschosswohnungen sind analog zum Baukörper A als Hochparterre ausgebildet. Die privaten Aussenbereiche sind so erhöht gegen den relativ ruhigen Innenhof orientiert. Die Wohnungen sind mit durchstechenden Räumen konzipiert. Dies bringt interessante Belichtungssituationen und ermöglicht einen geeigneten Umgang mit den Lärmimmissionen der Autobahn. Das **Haus C** entlang der Weltpoststrasse weist preisgünstige Mietwohnungen im Sinne der eidgenössischen Wohnraumförderungsverordnung vom 26. November 2003 auf, welche künftig in der Kostenmiete zu vermieten sind. Hier wird das Erdgeschoss mit dem Quartier dienenden Gewerbe- und Dienstleistungsflächen genutzt.

Nachfolgend ist der geplante **Wohnungsspiegel** dargestellt (Änderungen vorbehalten):

#### WOHNUNGSSPIEGEL HAUS A - EIGENTUM

	EG	RG (*5)	Tot
1.5 Zi	-	-	-
2.5 Zi	2	2	11 (-1 im 50G)
3.5 Zi	5	4	25
4.5 Zi	-	3	15
5.5 Zi	1	-	1
	<b>8</b>	<b>9</b>	<b>52</b>

#### WOHNUNGSSPIEGEL HAUS B - MIETE NORMAL

	EG	RG (*5)	Tot
1.5 Zi	-	2	10
2.5 Zi	2	3	17
3.5 Zi	3	4	23
4.5 Zi	3	2	13
5.5 Zi	-	-	-
	<b>8</b>	<b>11</b>	<b>63</b>

#### WOHNUNGSSPIEGEL HAUS C - MIETE KLEIN

	EG	RG (*5)	Tot
1.5 Zi	-	1	5
2.5 Zi	-	2	10
3.5 Zi	-	7	35
4.5 Zi	-	1	5
5.5 Zi	-	1	5
	<b>0</b>	<b>12</b>	<b>60</b>

**Tabelle 1: Wohnungsspiegel**

## 4 Zusatzabklärungen

### 4.1 Erschliessung und Parkierung

#### Verkehrs- und Erschliessungskonzept

Der Planungsperimeter ist verkehrstechnisch für den vorgesehenen Planungszweck gut erschlossen. An der Weltpoststrasse existieren direkte Anschlüsse für den motorisierten Individualverkehr MIV an das Basisnetz bzw. für den Langsamverkehr LV an die übergeordnete Verbindungswege sowie kurze Distanzen zu Naherholungsgebieten (Aare, Grünräume, Wälder) und Versorgungseinrichtungen. Den Anschluss an den öffentlichen Verkehr stellen die beiden Haltestellen „Weltpostverein“ und „Egghölzli“ an der Muristrasse sicher.

Das Verkehrskonzept für die Überbauung ist klar strukturiert und einfach begreifbar. Mit einer unterirdischen Einstellhalle, welche ab der Weltpoststrasse erschlossen wird, können kurze Wege vom Auto zur Wohnung angeboten werden, während der Innenbereich der Bebauung weitestgehend autofrei ist und eine engmaschige Durchwegung für den Langsamverkehr aufweist. Weiter sind nur wenige Kurzzeitparkplätze für Kunden und Besucher entlang der Weltpoststrasse geplant. Veloabstellanlagen für Besucher wie auch Bewohner und Arbeitnehmende werden in ausreichender Anzahl an einfach erreichbaren Stellen angeordnet.

#### Parkplatzbemessung

Die Parkplatzbemessung für das Wohnen richtet sich nach Art. 51 der kantonalen Bauverordnung, wobei der Minimalwert von 0,5 Abstellplatz pro Wohnung gemäss UeV zur Anwendung kommt. Dies entspricht bei ca. 175 Wohnungen gemäss Richtprojekt rund 88 Parkplätzen (einschliesslich Besucher-Parkplätze). Die publikumsorientierten Nutzungen im Erdgeschoss des Baubereichs C erfordern gut erreichbare Kundenparkplätze, die gemäss Richtprojekt oberirdisch, längs der Weltpoststrasse angeordnet werden. Für die Nutzungen sind nach Art. 52 BauV mindestens drei bis maximal zwölf Parkplätze erforderlich bzw. zulässig.

Nebst der Anzahl der Abstellplätze für Personenwagen enthält die BauV des Kantons Bern Angaben zur Mindestanzahl an Velo- und Motorfahrradparkfelder. Insgesamt ergibt dies beim vorliegenden Projekt eine Anzahl von **364 Velo- und Motorfahrradparkfelder**, welche im Richtprojekt deutlich übertroffen werden.

#### Prognose der Verkehrserzeugung

Damit von der Anzahl Parkfelder auf die dadurch generierten Fahrten geschlossen werden kann, wird der Kennwert des spezifischen Verkehrspotentials angewendet, welcher je nach zugeschriebener Nutzung des Parkfelds eine unterschiedliche Fahrtengenerierung annimmt (Wohnen 3.5 Fahrten pro Tag / Gewerbe: 12 Fahrten pro Tag).

Dies führt zu einem Fahrtenpotential von ungefähr **470 generierten Fahrten pro Tag**, welches aufgrund der bewusst unüblich hoch angenommenen Werte als **oberer Grenzwert** zu verstehen ist.

## Nachweis der verkehrlichen Machbarkeit

Die an das Areal angrenzende Weltpoststrasse wird im Einbahnregime geführt. Der Verkehr fährt von der Worbstrasse über die Weltpoststrasse und biegt am Knoten Weltpost-/Muristrasse in die Muristrasse ein. Die durch die Überbauung Oberes Murifeld generierten 470 Fahrten beinhalten die Zu- und Wegfahrten. Da die Weltpoststrasse im Einbahnregime befahren wird, kann die Zahl für die Verkehrserzeugung entsprechend halbiert werden.

		DWV	DTV	MSP	ASP
Verkehr heute	Rtg Burgernziel	4817	4206	547	421
	Rtg Egghölzli	1223	985	139	120
	Total	6040	5192	686	541
Induzierter Verkehr durch Überbauung Oberes Murifeld	Rtg Burgernziel	187	164	56	49
	Rtg Egghölzli	48	38	14	11
	Total	235	202	71	61
Verkehr mit Überbauung Oberes Murifeld (Summe)	Rtg Burgernziel	5004	4370	603	470
	Rtg Egghölzli	1271	1023	153	131
	Total	6275	5394	757	602

**Tabelle 2:** Hochgerechnete Verkehrsmenge 2013

Der Verkehr auf der Weltpoststrasse nimmt mit der Überbauung Oberes Murifeld insgesamt um ca. 4 % zu (DWV). In den Spitzenstunden kann es bis zu 10% Mehrverkehr sein. Aufgrund der Untersuchungen kann davon ausgegangen werden, dass der Knoten Weltpost-Muristrasse über genügend Kapazität verfügt. Für eine einspurige Einrichtungsstrasse ist ein MSP-Wert von 757 Fahrzeugen ebenfalls unkritisch.

## 4.2 Lärm

### Planungsmassnahmen

Das Gebiet gilt als vor dem 1. Januar 1985 erschlossen und entsprechend kommt für den Erlass der UeO Art. 31 Lärmschutzverordnung (LSV) zur Anwendung. Für lärmempfindliche Räume gelten somit die **Immisionsgrenzwerte (IGW)**.

Als Arbeitszone (Dienstleistungszone D) ist das Gesamtareal heute der Empfindlichkeitsstufe (ES) III zugeteilt. Aufgrund des hohen Wohnanteils wurden in Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz festgelegt, dass der Planungspereimeter der UeO neu der **Empfindlichkeitsstufe (ES) II** zugeordnet werden soll. Entsprechend sind im gesamten Planungspereimeter der UeO gemäss LSV folgende Immissionsgrenzwerte (IGW) einzuhalten: 60 dBA tagsüber, 50 dBA in der Nacht.

Die in der lärmtechnischen Untersuchung der B+S AG vom 14. Februar 2014 aufgeführten Lärmprognosen zeigen, dass entlang der Autobahn und der Weltpoststrasse die massgebenden Grenzwerte überschritten werden:

- Seite Autobahn A6: Die Immissionsgrenzwerte der ES II werden ab einer Höhe von ca. 13 Metern ab Terrain überschritten. Die Grenzwertüberschreitung betragen maximal 4dB am Tag und 6 dB in der Nacht.
- Seite Weltpoststrasse: Die Immissionsgrenzwerte der ES II werden bis zu einer Höhe von ca. 13 Metern über Terrain überschritten. Die Grenzwertüberschreitung beträgt maximal 2 dB am Tag, nachts wird der Grenzwert eingehalten.

Demzufolge sind geeignete Massnahmen gegen den Strassenlärm erforderlich.

Im Rahmen des Projektwettbewerbs sowie der Bearbeitung des Richtprojektes wurde die Einhaltung der Grenzwerte seitens der B+S AG sowie der Kopitsis Bauphysik AG stufengerecht geprüft. Mit der gewählten Disposition der Baukörper (bspw. Erhöhung Abstand zur Weltpoststrasse) resp. der Anordnung von nicht lärmempfindlichen Nutzungen sowie Massnahmen auf dem Ausbreitungsweg (Seitenblenden / eingezogene Loggias) wurde auf die Lärmsituation zweckmässig reagiert, so dass gewährleistet werden kann, dass die massgebenden Immissionsgrenzwerte und somit die Anforderungen gemäss Lärmschutzverordnung eingehalten werden können. Im Rahmen der Erarbeitung des Baugesuches ist eine detaillierte Darlegung der vorgesehenen Massnahmen zur Einhaltung der Anforderungen gemäss LSV erforderlich.

### **Auswirkungen des induzierten Verkehrs auf den Lärmpegel**

Die durch den Mehrverkehr verursachte Lärmzunahme (vgl. Ziff. 4.3 Verkehr und Mobilität) auf der Weltpoststrasse ist nicht wahrnehmbar und liegt deutlich unter 1 dB. Bis zu 1 dB gibt es gem. eidgenössischer Lärmschutzverordnung keinen Handlungsbedarf. Folglich sind diesbezüglich keine Massnahmen zu treffen.

## **4.3 Nachhaltigkeit und Energie**

Die Stadt Bern und die Projektträgerschaft sind bestrebt, die Realisierung der Überbauung nach den Vorgaben des **SIA- Effizienzpfad Energie** (SIA 2040:2011) zur Erreichung des baulichen Ziels der **2'000-Watt-Gesellschaft** sicherzustellen.

Dies bedingt, dass beim Projekt die Postulate der Nachhaltigkeit (Bau, Betrieb und Mobilität) ausreichend zu beachten sind. Insbesondere die Einhaltung der Richtwerte im Bereich Betrieb und der verbindlichen Zielwerte für alle drei Bereiche stellen beim Projekt aufgrund der geologischen Gegebenheiten (keine Grundwassernutzung sowie keine Erdsonden möglich) und der örtlichen Infrastruktur (kein Nahwärmeverbund, keine Fernwärme) jedoch ein sehr ehrgeiziges Ziel dar.

Mit einer Kombination von Wärmepumpen-Systemen sowie evtl. einer Kollektor-Anlage wird versucht 100% - jedoch mindestens 70% - der benötigten Energie für Raumheizung und Warmwasser aus erneuerbaren Energiequellen zu gewinnen. In Bezug auf die Konstruktion der Gebäude wird, ohne die städtebauliche Situation und den architektonische Ausdruck zu verändern, die Einhaltung der SIA 2040 - Zielwerte angestrebt. Die Zielwerte hinsichtlich Mobilität werden bereits eingehalten.

Die Detailplanung erfolgt in den nachfolgenden Planungsstufen.



# 5 Überbauungsordnung

## 5.1 Zielsetzungen und Bestandteile

Die heute geltenden baurechtlichen Vorschriften lassen die angestrebte Wohnbauentwicklung mit substanzieller Verdichtung nicht zu. Deshalb ist eine Änderung der geltenden Nutzungsplanung notwendig. Die Überbauungsordnung „Weltpoststrasse Nord“ bezweckt entsprechend die Schaffung der bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer etappierten Neuüberbauung für das Wohnen mit substanzieller Verdichtung auf dem heute mehrheitlich unbebauten Teil der Baurechtsparzelle Bern GBBI-Nr. 4/3806 zu schaffen.

Die Überbauungsordnung besteht aus dem verbindlichen Überbauungsplan und den zugehörigen Überbauungsvorschriften. Weitere Unterlagen sind der vorliegende Erläuterungs- und Raumplanungsbericht sowie das Richtprojekt.

## 5.2 Überbauungsplan

Die Überbauungsordnung beinhaltet die Umzonung der Dienstleistungszone D in die Wohnzone W mit zugehörigen Vorschriften. Im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung wird der Zonenplan Oberes Murifeld mit dazu gehörenden Vorschriften vom 5. Dezember 1969 aufgehoben und der Baulinienplan Egghölzli, Teilplan II vom 23. Juli 1970 geändert.

## 5.3 Überbauungsvorschriften

Die Zone W dient dem Wohnen sowie nicht störenden Arbeitsnutzungen. Ein Drittel der Wohnungen sind als preisgünstiger Wohnraum im Sinne der eidgenössischen Wohnraumförderungsverordnung vom 26. November 2003 zu erstellen und in Kostenmiete zu vermieten. Nicht störende Arbeitsnutzungen sind bis 10% der Geschossflächen gestattet. Das zulässige oberirdische Nutzungsmass beträgt insgesamt 19'500 m<sup>2</sup> Geschossfläche. Die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe ES II nach eidgenössischer Lärmschutzverordnung sind einzuhalten. Die einzelnen Baubereiche werden durch Baulinien begrenzt. Sie gehen den Vorschriften über die Grenz-, Gebäude- und Strassenabstände vor. Es gilt die Bauklasse 6 mit einer zulässigen Gesamthöhe von 21.00 m. Es sind nur Flachdächer zulässig. Attikageschosse sind nicht gestattet. Ausserhalb der Baubereiche dürfen nur unterirdische Bauten und Kleinbauten erstellt werden.

Die Parkplatzbemessung für das Wohnen richtet sich nach Art. 51 der kantonalen Bauverordnung, wobei der Minimalwert von 0,5 Abstellplätzen pro Wohnung zur Anwendung kommt. Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind in gemeinschaftlichen Parkieranlagen unterirdisch anzuordnen. Davon ausgenommen sind Behindertenparkplätze, Parkplätze für Carsharing, Besucherinnen und Besucher, Güterumschlag und dergleichen.

In den einzelnen Baubereichen sind die wesentlichen Gestaltungsmerkmale, insbesondere Farbe und Material aufeinander abzustimmen. Für die Stellung und Gestaltung der Bauten und Aussenräume ist das Richtprojekt vom 4. Dezember 2014 wegweisend. Das Vorland zum Wittigkofenweg ist als naturnahe und öffentlich zugängliche Fläche zu gestalten. Die Versorgung für Raumheizung und Warmwasser hat mit mindestens 70% erneuerbarer Energie zu erfolgen. Soweit Flachdächer für Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen genutzt werden, müssen sie nicht begrünt werden.

**Kennzahlen:**

Wohnzonenfläche	11'920 m <sup>2</sup>
Oberirdische Geschossflächen	19'500 m <sup>2</sup>
Oberirdische Geschossflächenziffer	1,6
Einwohnerinnen und Einwohner	ca. 340
Arbeitsplätze	ca. 20



## 6 Weiteres Vorgehen

Als erster Schritt erfolgt die Auflage der Überbauungsordnung zur Information und Mitwirkung der Bevölkerung. Nach der anschliessenden Vorprüfung durch die kantonalen Behörden, kann das öffentliche Auflage- und Einspracheverfahren durchgeführt werden.

Vorgängig wird zwischen der Stadt und der SPS eine Vereinbarung über den Ausgleich von Planungsvorteilen gemäss Art. 142 des kantonalen Baugesetzes abgeschlossen. Gleichzeitig soll auch die Realisierung der Überbauung zur Erreichung des baulichen Ziels der 2000-Watt-Gesellschaft - nach den Vorgaben des SIA-Effizienzpfads Energie 2040 - geregelt werden. Für den Erlass der Überbauungsordnung sind die Stimmberechtigten zuständig, da die Grundordnung geändert werden soll.

### Zeitplan

Mitwirkungsverfahren	Februar – April 2015
Kantonale Vorprüfung	Mai – Juli 2015
Auflage- und Einspracheverfahren	August – November 2015
Gemeinderatsbeschluss	Dezember 2015
Kommission für Planung, Verkehr und Stadtgrün	Januar 2016
Stadtratsbeschluss	Februar 2016
Volksabstimmung	5. Juni 2016

## **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Visualisierung - Blick von Westen.	8
Abbildung 2: Situationsplan Richtprojekt mit Umgebungsgestaltung	9
Abbildung 3: Schattendiagramm	14

## **Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1: Wohnungsspiegel	10
Tabelle 2: Hochgerechnete Verkehrsmenge 2013	12

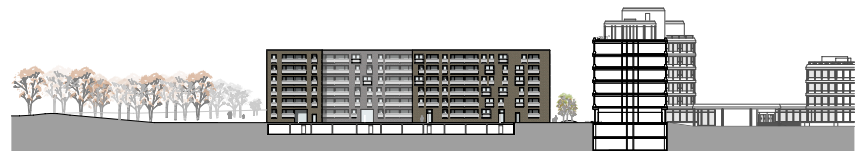
**Richtprojekt**



Ansicht Süd Gebäude A und C 1:500



Ansicht West Gebäude C 1:500



Ansicht Süd Gebäude B 1:500





Schwarzplan Etappe I 1:5000



Schwarzplan Endzustand 1:5000



Ansicht Nord Gebäude C und A 1:500

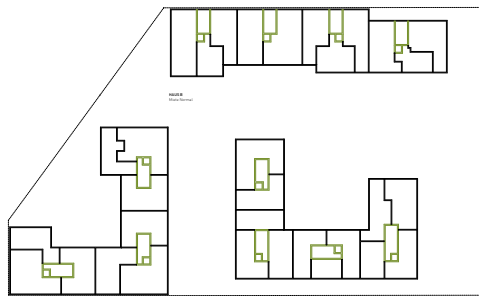
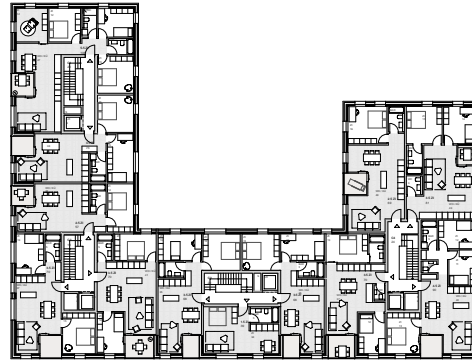
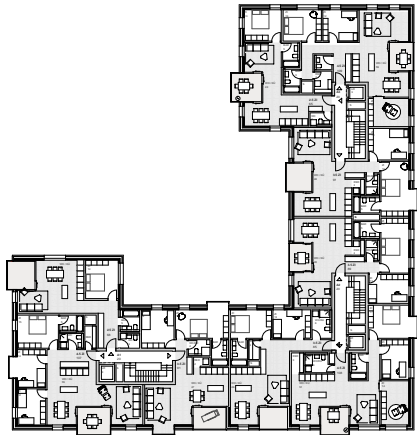
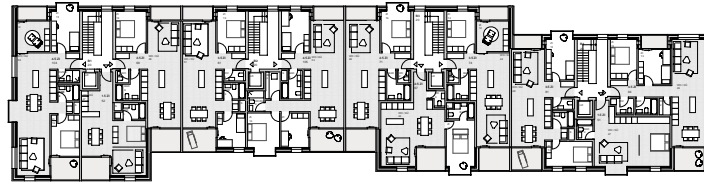


Querschnitt 1:500



Längsschnitt 1:500





**TRAGSYSTEM EG**

**VERTIKALES SYSTEM**  
 Fächelstützenstruktur, Wohnungstragenelemente  
 Brückenabstufung und Auslaufung  
**HORIZONTALES SYSTEM**  
 Untergeschossstruktur

**TRAGSYSTEM RG**

**VERTIKALES SYSTEM**  
 Fächelstützenstruktur, Wohnungstragenelemente  
 Brückenabstufung und Auslaufung  
**HORIZONTALES SYSTEM**  
 Bodenplatte 20cm

**GESCHOSSFLÄCHE**

	EG	RG (P)	Tot
Miete Klein	678	1762	4518
Miete Normal	1201	1981	4144
Eigentum	1201	1055	3381
Tot			12743

**WOHNUNGSSPIEGEL HAUS A - EIGENTUM**

	EG	RG (P)	Tot	Nett
15.2j	-	-	-	11.1j im 500j
2.5.2j	2	2	2	23
3.5.2j	5	4	9	20
4.5.2j	-	2	2	10
5.5.2j	-	-	-	10
Tot	7	8	15	53

**WOHNUNGSSPIEGEL HAUS B - MIETE NORMAL**

	EG	RG (P)	Tot	Nett
15.2j	-	2	2	10
2.5.2j	15-20	2	17	37
3.5.2j	3	4	7	20
4.5.2j	2	2	4	11
5.5.2j	-	-	-	11
Tot	17	11	28	89

**WOHNUNGSSPIEGEL HAUS C - MIETE KLEIN**

	EG	RG (P)	Tot	Nett
15.2j	-	1	1	5
2.5.2j	-	2	2	10
3.5.2j	-	7	7	25
4.5.2j	-	1	1	5
5.5.2j	-	-	-	5
Tot	0	11	11	45