



Stadt Bern
Präsidialdirektion

Stadtplanungsamt



Überbauungsordnung Weltpoststrasse Nord

Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV

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

Inhaltsverzeichnis

A Raumordnung

B Umwelt

C Wirtschaft

D Gesamtabwägung

Legende Referenz

RP 10	Richtplan des Kantons Bern gemäss Revision 2010
RGSK	Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (Mai 2012)
STEK 95	Stadtentwicklungskonzept 1995 (inkl. Strategie Wohnen 2007)
QP IV	Quartierplanung Stadtteil IV (Dezember 2012)
TVP IV	Teilverkehrsplan MIV Stadtteil IV (Dezember 2012)
BO.06	Bauordnung Stadt Bern
UeO	UeO Weltpoststrasse Nord (Entwurf f. Mitwirkung)
RP	Richtprojekt vom 04. Dezember 2014
TP	Testplanung Oberes Murifeld (August 2012)
SV	Studie Verkehrliche Machbarkeit (Dezember 2014)
SL	Studie / Grundlagen Lärmtechnische Machbarkeit (August 2014)
BGU	Baugrunduntersuchungen (Oktober 2010 / Februar 2014)

Legende Beurteilung:

- ++ das Arbeitsthema ist in der Planung optimal berücksichtigt
- + das Arbeitsthema ist in der Planung ausreichend berücksichtigt
- o das Arbeitsthema ist wenig eingeflossen, steht der Planung aber auch nicht entgegen
- das Arbeitsthema konnte in der Planung nur beschränkt berücksichtigt werden
- das Arbeitsthema konnte in der Planung nicht ausreichend berücksichtigt werden

Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV

Stand 30.01.2015

Nr.	Arbeitsthemen	Schwellenkriterien	Relevanz	Interessenabwägung	Referenz	Bewertung
A	Raumordnung					
A1	Abstimmen der raumwirksamen Tätigkeiten					
A1.1	Abstimmen mit den übergeordneten eidgenössischen, kantonalen, regionalen und kommunalen Planungen, Inventaren und Konzepten	Aussagen in den übergeordneten Planungen und Konzepten vorhanden	hoch	Die Weltpoststrasse Nord ist im Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept Bern-Mittelland als Wohnschwerpunkt festgesetzt. Das räumliche Stadtentwicklungskonzept postuliert die Überführung geeigneter Teilbereiche von Arbeitszonen in die Wohnzone. Der Quartierplan für den Stadtteil IV zeigt die entsprechende Zielvorstellung der städtebaulichen Entwicklung an der Weltpoststrasse.	RP 13 RGSK STEK 95 QP VI	++
A1.2	Abstimmen mit den benachbarten Quartieren und Gemeinden	Keine Beeinträchtigung der stadtplanerischen Zielsetzungen der benachbarten Quartiere/Gemeinden	hoch	Die Planung Weltpoststrasse Nord ist abgestimmt mit der Strategie Bern 2020 des Gemeinderats und den Zielen der Kantons- und Regionalplanung sowie der Quartierplanung für den Stadtteil IV. Durch die geplante Entwicklung entstehen keine negativen Auswirkungen auf benachbarte Gebiete.	RP 13 RGSK STEK 95 QP VI	++
A2	Haushälterische Nutzung des Bodens					
A2.1	Dezentrale Konzentration, Zersiedelung	Vorhaben, welche einen strukturellen Einfluss auf die Siedlungsentwicklung haben	hoch	Eine Verdichtung des Areals zu einer dichten Wohnnutzung am bereits heute sehr gut erschlossenen und damit baureifen Areal entspricht optimal dem Grundsatz der Konzentration der Nutzungen im bestehenden Siedlungsgebiet („Siedlungsentwicklung nach innen“) und dem Grundsatz des "haushälterischen Umgangs mit dem Boden".	RP 13 RGSK STEK 95 QP VI	++
A2.2	15-jähriger Baulandbedarf	Ermöglichen von neuen Wohn- und Arbeitsnutzungen	hoch	Die Stadt Bern besitzt nur noch wenig Bauzonenreserven. Die Neunutzung und Verdichtung des heute mehrheitlich unbebauten Teil der Baurechtsparzelle Bern GBBI-Nr. 4/3806 entspricht dem ausgewiesenen Bedürfnis nach zusätzlichen Wohnflächen und den übergeordneten Planungen und Konzepten.	RP 13 RGSK STEK 95 QP VI	++
A2.3	Verfügbarkeit	Ermöglichen von neuen Wohn- und Arbeitsnutzungen	hoch	Die Swiss Prime Site AG ist Baurechtnehmerin der gesamten Baurechtsparzelle GBBI-Nr. 4/3806, welche im Eigentum der Burgergemeinde Bern (Baurechtgeberin) ist. Die Baurechtsgeberin und die Baurechtnehmerin haben in einer Vereinbarung einvernehmlich die Anpassung des Baurechtzinses an künftige öffentlich-rechtliche und / oder bau- und planungsrechtliche Rahmenbedingungen sowie die Übernahme des Ausgleichs der Planungsmehrwerte geregelt. Das Areal ist somit kurzfristig für die Neubebauung verfügbar.	UeO	++
A2.4	Optimale Erschliessung	Erschliessungspflicht der Gemeinden	normal	Der Planungsperimeter ist gemessen am Planungszweck vollständig erschlossen. An der Weltpoststrasse existieren direkte Anschlüsse für den motorisierten Individualverkehr MIV an das Basisnetz bzw. an der Weltpoststrasse und dem Wittigkofenweg für den Langsamverkehr LV an die übergeordnete Verbindungswege. Den Anschluss an den öffentlichen Verkehr stellen die beiden Haltestellen „Weltpostverein“ und „Egghölzli“ an der Muristrasse sicher (öV-Güteklasse B).	TVP IV UeO SV	++

Nr.	Arbeitsthemen	Schwellenkriterien	Relevanz	Interessenabwägung	Referenz	Bewertung
A2.5	Angemessene Dichte	Ermöglichen von neuen Wohn- und Arbeitsnutzungen	hoch	Die bauliche Dichte in der neuen Wohnzone ist hoch (Gesamtnutzung über das ganze Areal = 19'500m2 oberirdische GF, ergibt eine altrechtliche AZ im Geltungsbereich von ca. 1.6. Im Rahmen der Testplanung sowie des Projektwettbewerbs wurde diese Dichte als städtebaulich verträglich beurteilt.	UeO RP TP	++
A3 Geordnete Besiedlung						
A3.1	Nutzung der natürlichen und technischen Standortqualitäten	Fallbezogene Betrachtung	hoch	Mit der Umwidmung des Areals überwiegend zu Wohnzwecken wird das Potenzial des Standortes bezüglich Zentrumsnähe, Erschliessungsqualität, Nähe von Quartierinfrastrukturen wie Schulen und Einkaufsmöglichkeiten sowie Topografie und Besonnung optimal genutzt.	UeO	++
A3.2	Erreichbarkeit in Bezug auf Nutzung / Ort	Vorhaben mit besonderen Ansprüchen an die Erschliessung	normal	Der Planungsperimeter ist gemessen am Planungszweck "Wohnbauförderung" gut erreichbar. Die Arbeitsnutzung in der Wohnzone ist auf 10% der zulässigen oberirdischen Geschossfläche beschränkt. .	UeO	++
A3.3	Synergien der Nutzungen	Ermöglichen von neuen Nutzungen im Siedlungsgebiet	hoch	Es entstehen Synergien mit den bestehenden und neu zu realisierenden Quartierinfrastrukturen. Die Wohnnutzung ergänzt ausserdem das angrenzende Arbeitsplatzgebiet mit nahegelegenen Wohnmöglichkeiten. Weitere denkbare Synergien zwischen Nutzungen und Qualitätsverbesserungen des Wohnumfeldes sind aufgrund der angedachten Wohnergänzungsnutzungen sowie Hybridlösungen aus Wohnen und Arbeiten / Gewerbe möglich / denkbar.	UeO RP	++
A3.4	Beachten des natürlichen Gefahrenpotentials	Planungsgegenstand liegt innerhalb eines Gefahrengebietes bzw. Gewässer liegen in der Nähe von Bauzonen	keine	Keine (besonderen) Naturgefahren im Planungsperimeter.		
A3.5	Beachten der Strahlenbelastung	Planungsgegenstand liegt im Immissionsbereich der Anlage	keine	keine Strahlenquellen bekannt		
A4 Schutz des Orts- und Landschaftsbildes						
A4.1	Auswirkungen auf die Landschaft und auf das Ortsbild	Fallbezogene Betrachtung	hoch	Die städtebauliche Verträglichkeit der Überbauung des Geltungsbereiches und die dabei grundsätzlich zu erzielenden Qualitäten wurden im Rahmen der Testplanung mit einem qualifizierten Städtebaubüro – KCAP Architects & Planners, Zürich/Rotterdam – sowie im anschliessenden Projektwettbewerb (mit Ideenteil) nach den Grundsätzen der SIA-Ordnung 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe (Ausgabe 2009) mit 12 teilnehmenden Planungsteams nachgewiesen bzw. festgelegt. Weiter beschreiben die Festlegungen in der UeO und insbesondere das begleitende Richtprojekt die Grundanforderungen an die städtebauliche und freiraumplanerische Qualität künftiger Bauprojekte. Das Siegerprojekt aus dem Projektwettbewerb von Steinmann Schmid Architekten Basel, welches zum Richtprojekt weiterbearbeitet wurde, überzeugt das Preisgericht insbesondere durch die adäquate Umsetzung des Nutzungsprofil, die hohe Qualität der Wohnungen bezüglich Organisation und Orientierung sowie durch seine Eingliederung ins bestehende Quartier und die identitätsstiftende und ortsangepasste Aussenraumgestaltung.	UeO RP TP	++

Nr.	Arbeitsthemen	Schwellenkriterien	Relevanz	Interessenabwägung	Referenz	Bewertung
A4.2	Übereinstimmung / Abweichung zu Schutzbestimmungen	Schutzbestimmungen vorhanden	keine	Keine schützens- oder erhaltenswerten Objekte/Baugruppen gem. Bauinventar im Planungssperimeter vorhanden.		
A4.3	Aufzeigen des Entwicklungspotenzials der Landschaft und des Ortsbildes	Den Raum und die Entwicklung der Landschaft prägende Planungsabsichten	hoch	Die Ergänzung des Quartiers um eine zeitgemässe Wohnüberbauung mit städtischer Dichte schöpft das Potenzial des Standorts optimal aus.	UeO RP	++
A5	Wohnliche Siedlungen: Benutzungsqualität, Sicherheit, ästhetische Qualität					
A5.1	Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und mit öffentlichen Einrichtungen	Ermöglichen von grösseren Wohn- und Arbeitsplatzstandorten	hoch	Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist in den nahegelegenen Quartierzentren gewährleistet (insbesondere Ostring und Egghölzli, in geringerem Masse auch am Burgernziel) und wird allenfalls mit Angeboten auf dem Areal (bspw. KITA) ergänzt werden.	Stadtplan	+
A5.2	Nutzungsvielfalt, Zuordnung von Wohnen und Arbeiten	Ermöglichen von grösseren Wohn- und Arbeitsplatzstandorten	hoch	Die in den Vorschriften verankerte Durchmischung von 90% Wohnnutzung mit maximal 10% Arbeitsnutzung sichert eine zweckmässige Nutzung mit Schwerpunkt Wohnen. Dass der Schwerpunkt auf dem Wohnen liegt, entspricht den Zielsetzungen des Stadtentwicklungskonzepts sowie der Quartierplanung.	STEK 95 QP VI UeO	++
A5.3	Benützungsmöglichkeiten, vielfältige Aussen- und Innenräume, behindertengerechtes Bauen	Wohnsiedlungen und Arbeitsplatzstandorte, öffentliche Plätze und Strassen	hoch	Mit der UeO und dem Richtprojekt werden die Voraussetzungen für die Realisierung attraktiver öffentlich und gemeinschaftlich genutzter Aussenräume für unterschiedliche Aktivitäten geschaffen. Die Aussen- und Grünräume wurden im funktionalen und gestalterischen Zusammenhang mit den jeweiligen Wohnkonzepten entwickelt, klare Lesbarkeit, gute Nutzbarkeit, eine alltaggerechte Gestaltung, die Integration und den Mehrwert für das umliegende Quartier und eine eindeutige Zuordnung sowie gute Ausgewogenheit zwischen gemeinschaftlichen und privaten Räumen waren dabei begleitende Kriterien (vgl. Richtprojekt). In fussläufiger Distanz stehen verschiedene Grünflächen und Sportareale auf dem Gemeindegebiet der Stadt Bern für die Naherholung zur Verfügung.	UeO RP	++
A5.4	Sicherheit im öffentlichen Raum	Öffentliche Räume, Aussenräume in grösseren Überbauungen, Strassen, Wege, Unter-, Überführungen	normal	BO.06 Art. 71 Abs. 2 verlangt, dass den Aspekten der Sicherheit im öffentlichen Raum besondere Beachtung geschenkt wird. Diese Vorgaben waren im Projektwettbewerb Beurteilungskriterien und sind im Rahmen der Baugesuche vertieft.	BO.06 RT	++

Nr.	Arbeitsthemen	Schwellenkriterien	Relevanz	Interessenabwägung	Referenz	Bewertung
A5.5	Gestaltung, Eigenart, Schönheit, Gruppierung	Wohn- und Arbeitsplatzüberbauungen, Aussen-, Grün- und Strassenräume sowie Freizeit und touristische Anlagen	hoch	Im Jahr 2012 wurde - beauftragt durch die Baurechtnehmerin - seitens des Städtebaubüros KCAP Architects & Planners Zürich/Rotterdam in Rahmen einer städtebaulichen Testplanung / Vorstudie aufgezeigt, dass eine qualitativolle Verdichtung mit dem Schwerpunkt Wohnen auf dem Areal sinnvoll und möglich ist. Die Erkenntnisse der Testplanung bildeten 2014 die Basis für den Abschluss einer Planungsvereinbarung zwischen der Stadt Bern und der Baurechtnehmerin, welche die Aufgaben, die Zusammenarbeit und das Vorgehen (inkl. Qualitätssicherung und Planerlassverfahren) zur Realisierung der Leitidee regelt. Auf Basis der Resultate und Erkenntnisse der Testplanung und der Planungsvereinbarung wurde im Jahr 2014 ein Projektwettbewerb (mit Ideenteil) nach den Grundsätzen der SIA-Ordnung 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe (Ausgabe 2009) mit 12 teilnehmenden Planungsteams unter Beizug von Quartierorganisationen, externen Fachexperten sowie den städtischen Amtsstellen durchgeführt. Zusammenfassend handelt es sich nach Urteil des Preisgerichtes beim aus dem Wettbewerb hervorgegangenen Siegerprojekt «Stadtstück» von Steinmann Schmid Architekten, Basel um ein gekonnt entwickeltes Projekt von hoher Qualität, welches auf allen Ebenen eine überzeugende Antwort auf die gestellte Aufgabe und den Ort liefert. Die Weiterbearbeitung des Siegerprojektes zum vorliegenden Richtprojekt gemäss den Empfehlungen des Preisgerichtes erfolgte unter Beizug des Stadtplanungsamtes sowie einer Jurydelegation. Das Richtprojekt beinhaltet nun die wichtigsten Aspekte zur volumetrischen Gliederung, Gestaltung der Freiräume und zur beabsichtigten Struktur und Stimmung des Fassadenbildes. Es dient der Baubewilligungsbehörde und der Baurechtgeberin nun als wegweisende Grundlage für die Umsetzung der UeO in ein Bauprojekt und für die Beurteilung von Ermessensfragen.	UeO RP TP	++
A6	Organisation des Verkehrs					
A6.1	Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr	Wohnstandorte, Arbeitsplatzstandorte, publikumsorientierte Nutzungen	hoch	Die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ist mit den beiden Tramlinien 6 und 8 sowie der Buslinie 40 mit den hohen Frequenz sehr gut gewährleistet (Haltestelle Weltpoststrasse oder Egghölzli in rund 200 bis 250 m Fusswegdistanz). Der Planungssperimeter liegt in der ÖV-Gütekategorie B.	UeO	+
A6.2	Erschliessung für den Fahrrad- und Fussgängerverkehr	Wohnstandorte, Arbeitsplatzstandorte, publikumsorientierte Nutzungen	hoch	Die im Richtprojekt vorgesehen Langsamverkehrsverbindungen gewährleisten die Anbindung an die bestehenden Fusswege und gewährleisten eine engmaschige Durchwegung des Planungssperimeters, welcher heute noch umzäunt und für den Langsamverkehr nicht durchlässig ist. Über die Murstrasse (Hautroute) oder via Nelkenweg (Nebenroute) führen gute Veloverbindungen zur Innenstadt.	RP	++

Nr.	Arbeitsthemen	Schwellenkriterien	Relevanz	Interessenabwägung	Referenz	Bewertung
A6.3	Eingliederung und Funktionstüchtigkeit des Strassen- und Wegnetzes	Planungen mit Auswirkungen auf die Linienführung und Dimensionierung von Strassen und Wegen	mittel	Das Areal ist vollerschlossen und der geringe Mehrverkehr (max. 470 Fahrten) aufgrund der Überbauung des Planungsperimeters wird das umliegende Verkehrssystem nicht stören bzw. die Leistungsfähigkeit nicht massgebend beeinflussen. Die Ein- und Ausfahrten in den Planungsperimeter (ausschliesslich via Anschlüsse an Weltpoststrasse) sowie die Ausfahrt der Einstellhalle auf die Erschliessungsfläche/Trottoir berücksichtigt die Schweizer Norm SN 640 273a "Sichtverhältnisse bei Knoten". Die entsprechenden Nachweise werden im Baubewilligungsverfahren erbracht.	UeO RIP SV	++
A6.4	Abstellplätze für Fahrzeuge	Grosse Vorhaben gemäss BauV (BGF / n > 200)	mittel	Verkehrs- bzw. publikumsintensive Einrichtungen sind aufgrund der UeV (Wohnzone nach Bauordnung 06) und des hohen Wohnanteils faktisch ausgeschlossen.	UeO VM UB	++
A7 Ver- und Entsorgung						
A7.1	Geeignete Ausgestaltung der Versorgungsanlagen Wasser, Abwasser, Abfall	Neue Ver- und Entsorgungsanlagen	hoch	Das Areal ist im Grundsatz vollerschlossen. Für die Entsorgung von Kehricht und Papier ist eine unterirdische Sammelstelle entlang der Weltpoststrasse vorgesehen. Für die Abfuhr von Küchen- und Gartenabfällen sind Containerstandplätze angedacht. Die weitere Konkretisierung und Ausgestaltung der dafür notwendigen Infrastrukturen erfolgt in der nächsten Planungsstufe.	RP	++
A7.2	Nutzung leitungsgebundener Energieträger, Rest- und Abwärme	Vorhandene Energieträger; Rest- und Abwärmequellen vorhanden	keine	Gemäss Angaben EWB sind Gasleitungen in der näheren Umgebung vorhanden. Der nächst gelegene Anschlusspunkt ist etwa 90m östlich vom Planungsperimeter entfernt. Eine Nutzung dieses leitungsgebundenen Energieträgers ist aufgrund der SIA2040 - Zielvorgaben nicht möglich.		
A7.3	Nutzung von Standortvoraussetzungen für aktive und passive Energieversorgung und -erzeugung	Neue bzw. Sanierungen von Wohn- und Arbeitsplatzüberbauungen	normal	Die Stadt Bern orientiert sich an der Vision der 2000-Watt-Gesellschaft sowie der 1-Tonnen-CO2-Gesellschaft. Die Realisierung der Überbauung nach den Vorgaben des <u>SIA- Effizienzpfad Energie 2040</u> wird entsprechend vertraglich mit Grundeigentümern bzw. Baurechtnehmerin geregelt. Entsprechend wird beim Projekt den Postulaten der Nachhaltigkeit (Bau, Betrieb und Mobilität) ausreichend Rechnung getragen. Weiter muss die Versorgung für Raumheizung und Warmwasser gemäss UeV mit mindestens <u>70 % erneuerbarer Energie</u> - angestrebt werden 100% - erfolgen.	UeO	++
A7.4	Nutzung von Steinen und Erden, Deponiestandorte	Fallbezogene Betrachtung, Wald betroffen	keine	kein Abbau- oder Deponievorhaben		
B Umwelt						
B1 Abstimmen der raumwirksamen Tätigkeiten						
B1.1	Vorbelastung	Vorbelastung, insbesondere Stickstoffdioxid (NO2), Ozon (O3), Feinstaub (PM10), Kohlendioxid (CO2)	hoch	Die Vorbelastung mit Luftschadstoffen entspricht städtischem Durchschnitt, liegt also bezüglich Stickoxyd und Feinstäuben vorab entlang von Hochleistungsstrassen über dem Immissionsgrenzwert. Besondere Belastungssituationen sind jedoch im Planungsperimeter nicht bekannt.		O

Nr.	Arbeitsthemen	Schwellenkriterien	Relevanz	Interessenabwägung	Referenz	Bewertung	
B1.2	Massnahmegebiet	Vorbelastung, insbesondere Stickstoffdioxid (NO ₂), Ozon (O ₃), Feinstaub (PM ₁₀), Kohlendioxid (CO ₂)	normal	Der "Massnahmenplan zur Luftreinhaltung 2000 / 2015" des Kantons Bern vom 20. Juni 2001 definiert den ganzen Kanton - und somit auch die Stadt Bern - als Massnahmenplangebiet (in dem Beiträge zur Sanierung erforderlich sind).		O	
B1.3	Verkehrsintensive Anlagen	Grosse Vorhaben gemäss BauV (BGF / n > 200)	hoch	Verkehrs- und publikumsintensive Anlagen können im Planungsgebiet nicht erstellt werden.	UeO	++	
B1.4	Luftbelastung durch stationäre Anlagen	Geplante belastende Anlagen (in der Regel Anlagen, die UVP-pflichtig sind); Wohnzonen, kritische Durchlüftungs-situationen oder Inversions- und Nebellagen betroffen	normal	Es sind aufgrund der UeO-Vorschriften kaum stationäre Anlagen mit überdurchschnittlichem Schadstoffausstoss möglich.	UeO	++	
B2	Lärm / Erschütterungen						
B2.1	Vorbelastung	Lärmquellen vorhanden, ausser bei offensichtlich geringer oder zeitlich limitierter Lärmbelastung	hoch	Vorhandene Lärmquellen sind seitens Strassenverkehr die Weltpoststrasse und die Autobahn A6. Relevant für eine lärmtechnische Beurteilung sind grundsätzlich die Fassaden Richtung Norden (Richtung Autobahn A6) und die Fassaden Richtung Süden (Richtung Weltpoststrasse).	SL	++	
B2.2	Gebiete mit Grenzwertüberschreitungen	Grenzwertüberschreitungen gemäss Kataster, Klagen aus der Bevölkerung (z.B. Industrie und Gewerbe) vorhanden	hoch	Beim vorliegenden Vorhaben handelt es sich um eine Umzonung, weshalb die Immissionsgrenzwerte (IGW) gemäss Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV) anzuwenden sind. Dem gesamten Planungssperimeter wird neu der Empfindlichkeitsstufe (ES) II zugeordnet. Diese Zuordnung ist aufgrund der geplanten Wohnnutzung sinnvoll und entspricht den Kriterien der LSV.	UeO RP SL	++	
B2.3	Verkehrsintensive Anlagen	grosse Vorhaben gemäss BauV (BGF / n > 200)	keine	Mit dem Netto-Neuverkehr von ca. 470 Fahrten DTV (inkl. Wohnen) handelt es sich nicht um ein verkehrsintensives Vorhaben gemäss Art. 91a - 91f BauV. Der vom geplanten Vorhaben induzierte Mehrverkehr führt zu keiner wahrnehmbaren Pegelzunahme auf den betroffenen Strassenabschnitten, das heisst die Anforderungen gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) werden eingehalten.	SV	++	
B2.4	Lärmbelastungen durch ortsfeste Anlagen	Anlagen, die gemäss Kataster zu Lärmgrenzwertüberschreitungen oder zu Klagen aus der Bevölkerung führen	gering	Im vorliegenden Planungsstand kann bezüglich lärmzeugenden Aggregaten wie Heizung, Kühlkompressoren, Lüftungen etc. aus dem Vorhaben selber davon ausgegangen werden, dass die Anforderungen der LSV und die Vorsorgewerte des beco mittels Massnahmen an den Geräten (Stand der Technik) eingehalten werden können. Der entsprechende Nachweis ist im Rahmen der konkreten Bauplanung zu erbringen.		O	

Nr.	Arbeitsthemen	Schwellenkriterien	Relevanz	Interessenabwägung	Referenz	Bewertung
B2.5	Erschütterungen	Erschütterungsempfindliche und erschütterungsverursachende Anlagen und Zonen betroffen	normal	Im Planungssperimeter und in der angrenzenden Gebieten gibt es keine Nutzungen, die übermässige Erschütterungen verursachen.		++
B3	Boden					
B3.1	Altlasten und Verdachtsflächen	Flächen, die im Altlasten- und Verdachtsflächenhinweiskataster aufgeführt sind	keine	Der Projektperimeter ist im Altlasten- und Verdachtsflächenkataster des Amtes für Wasser und Abfall des Kantons Bern (AWA) nicht aufgeführt.		
B3.2	Fruchtbarkeit der Böden	Planungen, die landwirtschaftlich genutzte Flächen betreffen	keine	Durch das Projekt sind keine natürlich gewachsenen, fruchtbaren, tiefgründigen Böden oder Fruchtfolgeflächen betroffen.		
B3.3	Belastungsgebiete	Beeinträchtigte Böden vorhanden (insbesondere Ackerbaugebiete)	gering	Entlang der Weltpoststrasse ist allenfalls mit Bodenbelastungen über den Prüfwerten nach VBBo zu rechnen. Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Boden von einer Fachperson zu beproben und auf seinen Schadstoffgehalt hin untersuchen zu lassen. Gestützt auf die Analyseresultate ist ein gesetzeskonformes Verwertungs- und Entsorgungskonzept zu erstellen.		O
B3.4	Bodenstabilität, Erosion	Fallbezogene Betrachtung	keine	Keine landwirtschaftlichen Nutzflächen betroffen.		
B4	Gewässer					
B4.1	Gewässer als Lebensräume (inkl. Ufervegetation)	Gewässer (offene oder eingedolte) mit Uferbereichen sind vorhanden oder betroffen	keine	Keine Gewässer im Planungssperimeter.		
B4.2	Wasserqualität	Grundwasserschutzareale, Zonen und Anlagen, Zuströmbereiche, Trinkwasserfassungen betroffen	hoch	Der Planungssperimeter liegt gemäss Gewässerschutzkarte des Kantons Bern im Gewässerschutzbereich Au, in welchem keine Anlagen erstellt werden dürfen, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Der mittlere Grundwasserspiegel (MW) fällt von 546.5 m ü. M im Nordosten auf rund 546.0 m ü. M. im Südwesten (Fliessrichtung Nordost-Südwest). Der Hochwasserstand (HW) liegt etwa 0.5 – 1.0 m höher, der Niedrigwasserstand (NW) rund 0.7 m tiefer als MW. Gemäss Richtprojekt kommen die Untergeschosse nicht unterhalb des mittleren Grundwasserspiegels zu liegen.	RP BGU	++
B4.3	Versiegelung	Überbauungen, Verkehrsinfrastrukturanlagen, Parkplätzen, Sport- und Freizeitanlagen	hoch	Angestrebt wird trotz der hohen Dichte der Neubebauung ein möglichst geringer Versiegelungsgrad (vgl. Richtprojekt). Angedacht ist weiter, das im Planungssperimeter anfallende Reinabwasser aufgrund der einschlägigen Richtlinien dem Grundwasser zuzuführen. Wasser, das nicht versickert werden darf oder kann, ist im Sinn von Art. 7 des eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes (GSchG) vom 1. Januar 2011 und nach Massgabe des GEP abzuleiten. Diesbezügliche Abklärungen (insb. mit TAB Abteilung Entwicklung + Erhaltung, Bereich Siedlungsentwässerung / Gewässer) sowie das Einholensentsprechender Bewilligungen zur Erstellung einer Versickerungsanlage sind Teil der nächsten Planungsstufe.	RP	+
B5	Wald					
B5.1	Wald und Waldrand	Wald und Waldrand vorhanden oder betroffen	keine	Kein Wald im Perimeter.		
B5.2	Naturschutz im Wald	Spezialstandorte im Wald betroffen	keine	Kein Wald im Perimeter.		

Nr.	Arbeitsthemen	Schwellenkriterien	Relevanz	Interessenabwägung	Referenz	Bewertung
B6	Naturschutz und ökologischer Ausgleich					
B6.1	Geschützte und schutzwürdige Lebensräume (Biotopschutz, Artenschutz)	Naturschutzgebiete, Naturschutzobjekte, Lebensräume mit Tieren und Pflanzen der Roten Liste betroffen	hoch	<p>Im Planungssperimeter befinden sich Hecken / Gehölze (vorwiegend einheimische Arten) mit Einzelbäumen. Dieser Lebensraum unterliegen den Schutzziele von Art. 18 Abs. 1ter NHG. Flora- und Faunaarten der Roten Liste sind zur heutigen Zeitpunkt nicht bekannt. Für den Umgang mit bestehenden Bäumen ist das Baumschutzreglement der Stadt Bern zu beachten</p> <p>Durch die vorgesehene Überbauung werden der bestehende Heckenteil an der Weltpoststrasse und einzelne Bäume zumindest teilweise tangiert (vgl. Richtprojekt). Durch das Anlegen von neuen Hecken, Einzelbäumen und/oder weiteren gleichwertigen, schutzwürdigen Lebensräumen an geeigneten Stellen im Wirkungsbereich (insbesondere im Vorland und Parkbereich entlang des Wittigkofenweges), wie dies bereits im Richtprojekt dargestellt ist, werden die verlorengehenden ökologischen Werte gemäss Art. 18 Abs. 1^{ter} NHG kompensiert (Rodungen geschützter Hecken bedürfen einer Ausnahmegewilligung seitens Regierungsstatthalteramtes) .</p>	RP	O
B6.2	Naturnahe Landschaftselemente, geologische Objekte	Naturnahe Einzelobjekte betroffen	hoch	Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich gemäss der selektiven Kartierung der naturnahen Lebensräume der Stadt Bern aus dem Jahr 2000 geschützte Hecken / Gehölze (Objekte 145). Im Falle eines Abgangs muss gleichwertiger Ersatz geschaffen werden (vgl. B6.1).	RP	O
B6.3	Schaffen neuer Lebensräume und ökologischer Ausgleich	Fallbezogene Betrachtung	hoch	Die sehr hohe Dichte der Neuüberbauung lässt keine allzu grossen Spielräume für den ökologischen Ausgleich bzw. die Schaffung neuer Lebensräume im Planungssperimeter zu. Nichtsdestotrotz sollen im Rahmen des Bauprojektes 15% der Perimeterfläche, insbesondere im Vorland und Parkbereich entlang des Wittigkofenweges naturnah ausgestaltet werden (vgl. B6.1).	RP	O
B6.4	Einflüsse auf Wildwechsel und vermeiden von weiteren Störungen der Fauna	Entsprechende Standorte vorhanden	keine	Keine Wildwechsel.		
B7	Risikovorsorge: Technische Risiken					
B7.1	Stationäre Risiken	Risikobetriebe; Industriezonen im Bereich von erhöhten Risikopotentialen bezüglich Bevölkerung und Umwelt	keine	Das Planungsgebiet liegt in keinem Gefahrenbereich und wird auch von keinem Gefahrenbereich beeinflusst.		+
B7.2	Mobile Risiken	Eisenbahnen, Kantons- und Nationalstrassen, Erdgastransportanlagen, Bereiche mit erhöhten Risikopotenzialen für Bevölkerung und Umwelt	keine	Das Planungsgebiet liegt in keinem Gefahrenbereich und wird auch von keinem Gefahrenbereich beeinflusst.		+

Nr.	Arbeitsthemen	Schwellenkriterien	Relevanz	Interessenabwägung	Referenz	Bewertung
C	Wirtschaft					
C1	Übergeordnete Konzepte zur Wirtschaftsentwicklung					
C1.1	Berücksichtigung und Übereinstimmung	Übergeordnetes Konzept mit direktem Bezug zum vorliegenden Planungsgegenstand	hoch	Die Raumordnungspolitik von Bund, Kanton, Region und Gemeinde verlangen die Verdichtung und Aufwertung von gut erschlossenen Lagen.	RP 13 RGSK STEK 95 QP VI	++
C2	Investitionen durch die Gemeinde					
C2.1	Höhe der Investitionen	Spürbare Belastung der Finanzhaushalte	normal	Die Folgekosten sind tief, da das Areal bereits vollerschlossen ist.		+
C2.2	Finanzierung durch die öffentliche Hand: Tragbarkeit, Koordination mit dem Finanzplan	Spürbare Belastung der Finanzhaushalte	normal	Den allfälligen Folgekosten sollten längerfristig Steuermehrerträge im Planungssperimeter aus dem Wohnungsbau und von Unternehmen, welche die Arbeitsflächen belegen, gegenüberstehen.		+
C3	Investitionen durch Private					
C3.1	Höhe der privaten Investitionen	Fallbezogene Betrachtung	mittel	Die Neubebauung des Planungssperimeter löst Investitionen in der Grössenordnung von ca. 60 - 65 Mio. CHF aus. Es wird ein Vertrag zum Ausgleich der Planungsvorteile basierend auf den geltenden kommunalen Grundlagen / Reglemente bis zur öffentlichen Planaufgabe abgeschlossen.		+
C3.2	Wirtschaftliche Tragbarkeit für private Investoren	Gemeinsame Projekte der öffentlichen Hand und von privaten Investoren mit einem beträchtlichen Finanzierungs-anteil von privater Seite	mittel	Die Neuüberbauung des Areals erfolgt durch Private. Aufgrund der bisher getätigten Marktklärungen kann die wirtschaftliche Tragbarkeit für die Swiss Prime Site AG als Investorin aufgrund der anhaltend hohen Wohnungsnachfrage in der Stadt Bern positiv beurteilt werden.		+
C3.3	Vorinvestitionen	Fallbezogene Betrachtung	gering	Die privaten Eigentümer des Areals müssen Vorinvestitionen in der Höhe von ca. 0.25 Mio. CHF für die Beseitigung der bestehenden Bauten und Anlage tätigen. Erst dann ist das Areal baureif für die Neuüberbauung. Seitens der öffentlichen Hand sind aus heutiger Sicht keine Vorinvestitionen in die Baureifmachung des Areals zu leisten.		+
C4	Standortfaktoren					
C4.1	Arbeitskräfte	Planungsgegenstände, welche konkrete Aussagen zur ausgelösten Nachfrage nach Arbeitskräften erlauben	normal	Der Anteil an Arbeitsflächen ist auf max.10% der maximal zulässigen oberirdischen Geschossfläche beschränkt. Aufgrund des Nutzungsprofils (soweit bereits bekannt) sind keine Probleme bei der Rekrutierung von Personal zu erwarten.	UeO RIP	+
C4.2	Verkehrerschliessung	Beträchtliche Bedeutung der Verkehrerschliessung für den Planungsgegenstand	hoch	Die Verkehrerschliessung ist vollständig vorhanden und entspricht den Bedürfnissen der geplanten Nutzungen.	SV	++
C4.3	Lokale / regionale Wirtschaftsstruktur	Planungsgegenstände, welche von einer Nachfrage vor Ort ausgehen und bei denen die bereits vorhandenen Angebotsstrukturen als mitentscheidend betrachtet werden müssen	gering	Die Planung fügt sich optimal in die heutige (und zukünftig angestrebte) lokale Wirtschaftsstruktur ein (Konzentration grossflächiger Bürostandorte im ESP Wankdorf).		+

Nr.	Arbeitsthemen	Schwellenkriterien	Relevanz	Interessenabwägung	Referenz	Bewertung
C5	Flächen und Gebäude					
C5.1	Grösse	Fallbezogene Betrachtung	hoch	Die maximal zulässige oberirdische Geschossfläche in Voll-, Dach- und Attikageschossen innerhalb des Wirkungsbereiches beträgt 19'200 m2.	UeO	++
C5.2	Verfügbarkeit	Fallbezogene Betrachtung	hoch	vgl. A2.3	UeO	++

D Gesamtabwägung

Die Planung mit dem Ziel einer substanzieller Verdichtung durch eine hochwertige Mischung von Wohnen und wohnverträglichen Arbeitsnutzungen in einer überdurchschnittlichen städtebaulichen und architektonischen Qualität entspricht den Zielen von Kanton, Region und Stadt Bern. Die Überbauungsordnung Weltpoststrasse Nord ist abgestimmt mit dem Quartierplan für den Stadtteil IV, berücksichtigt den städtischen Energierichtplan sowie die angenommene Wohn-Initiative und beinhaltet eine Vereinbarung zwischen Stadt und Grundeigentümer, der den Ausgleich von Planungsvorteilen regelt und die Realisierung der Überbauung zur Erreichung des baulichen Ziels der 2000-Watt-Gesellschaft nach den Vorgaben des SIA - Effizienzpfads Energie 2040 sicherstellt. Die vorliegende Planung berücksichtigt die Ziele und Grundsätze der Raumplanung und trägt den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung Rechnung.