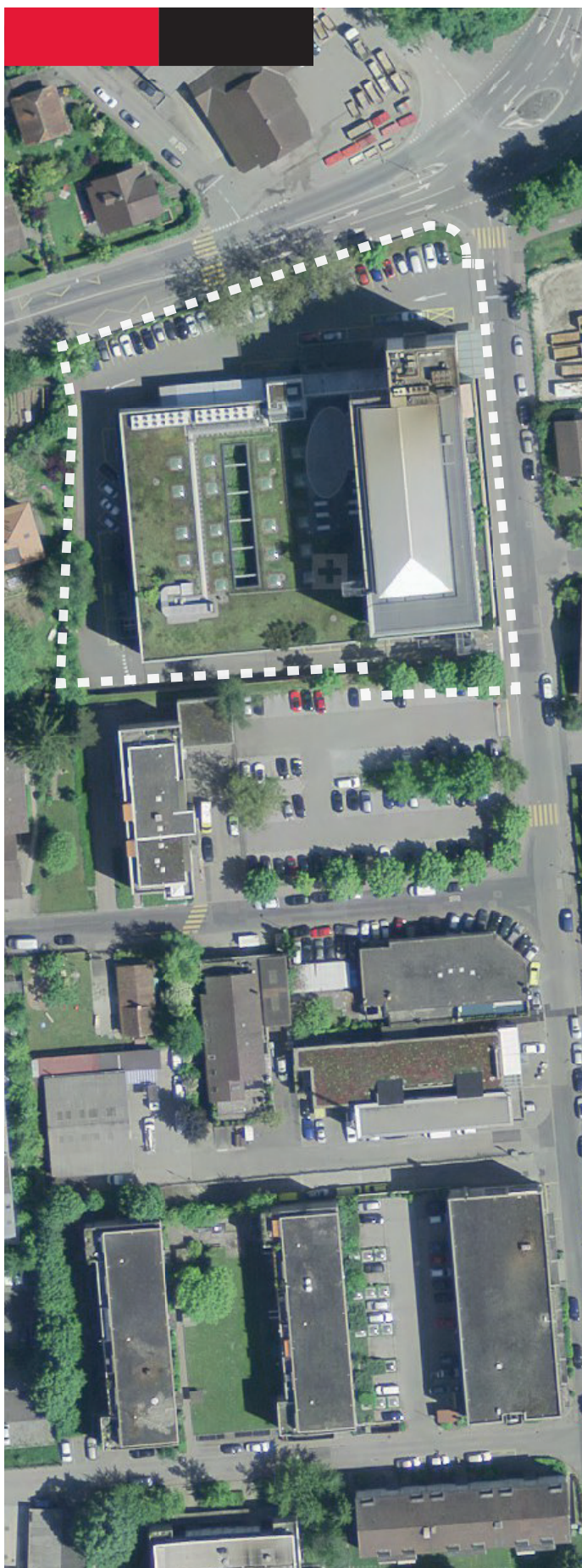




Stadt Bern
Präsidialdirektion

Stadtplanungsamt



Überbauungsordnung

Untermattweg 8

**Erläuterungsbericht mit
Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV**

Stand 22.03.2018

Inhaltsverzeichnis

01 Zusammenfassung	4
02 Ausgangslage und Planungsvorhaben	5
2.1 Lage des Plangebiets	5
2.2 Über die Galenica Gruppe	5
2.3 Anlass der Planung	5
2.4 Planungsablauf	6
2.5 Qualitätssicherung	6
03 Baurechtliche Bedingungen	7
3.1 Grundordnung	7
3.2 Gewässerschutzgesetz und kantonales Wasserbaugesetz	7
3.3 Entwicklungsschwerpunkt ESP Bern-Ausserholligen	8
3.4 Quartierplanung Stadtteil 6, Bümpliz – Oberbottigen	8
3.5 Regionales Hochhauskonzept	9
04 Bauvorhaben (orientierende Inhalte)	10
4.1 Anspruch ans Gebäude	10
4.2 Konzepte	11
Nutzungskonzept	11
Nachhaltiges Baukonzept	12
Mobilitätskonzept	13
05 Auswirkungen	17
5.1 Beitrag zur Stadt- und Quartierentwicklung	17
5.2 Verkehrsabwicklung	17
5.3 Prüfung der Belastbarkeiten Lärm und Luft (Mehrverkehr)	18
5.4 Sichtweiten Ein-/Ausfahrten	18
5.5 Beschattungsdiagramm	20
06 Planungsvorlage	21
6.1 Überbauungsplan	21
6.2 Überbauungsvorschriften	22
6.3 Erläuterungen zur Überbauungsordnung	24
Art und Mass der Nutzung (Art. 3-4 UeV)	24
Bebauung (Art. 6, 9-12 UeV)	24
Erschliessung und Parkierung (Art. 7-8 UeV)	24
Langsamverkehr	24
Motorisierter Verkehr	24
Terrain- und Umgebungsgestaltung (Art.13-14 UeV)	25
Gewässerraum (Art. 15 UeV)	26
Baulinie	28
07 Kenndaten	29
08 Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV	30
09 Beilagenverzeichnis	39

01 Zusammenfassung

Am Untermattweg 8 befindet sich seit 1968 der Firmenhauptsitz der Galenica AG. Das weltweit tätige Unternehmen ist seit 1932 in Bern fest verankert. Nebst den Büroarbeitsplätzen der Galenica Gruppe befindet sich in der Liegenschaft noch ein Produktionsstandort von einer Drittfirma.

Das bestehende Gebäude wird künftig zu einem reinen Bürogebäude umgebaut. Die Produktionsanlagen der Drittfirma werden an andere Standorte verlegt. Die Gebäudehülle wird komplett saniert und die Gebäudetechnik im Hinblick auf die Nutzung von erneuerbaren Energien auf den neuesten Stand gebracht. Die vorhandenen Aussenparkplätze auf den Parzellen Bern GBBI-Nr. 6/3562 und 6/248 werden – mit Ausnahme von 10 Besucherparkplätzen – im bestehenden Gebäude untergebracht. Der Aussenraum kann dadurch aufgewertet und grosse Teile der Parzelle Bern GBBI-Nr. 6/248 für andere Nutzungen zur Verfügung gestellt werden. Die Weiterentwicklung dieser Fläche erfolgt im Rahmen der ESP-Planung Ausserholligen. Sie ist nicht Gegenstand dieser Planung. Die Abmessungen und die Formensprache des bestehenden Gebäudes bleiben dabei weitgehend unverändert. Aus baurechtlicher Sicht resultiert aus diesem Vorhaben eine Nutzungsänderung, für welche eine Anpassung der baurechtlichen Grundordnung nötig ist.

Die Stadt Bern hat zusammen mit der Bauherrschaft entschieden, für das Areal eine Überbauungsordnung nach Art. 88 BauG zu erarbeiten und der Stimmbevölkerung zu unterbreiten. Mit einer Überbauungsordnung können nebst der Nutzung auch die Aussenraumgestaltung und die architektonische Qualität des Bauvorhabens sichergestellt werden. Weiter werden mit der Überbauungsordnung die übergeordneten Vorgaben des Wasserbaugesetzes umgesetzt.

Das Vorhaben führt zu Vorteilen für die Grundeigentümerin und die Öffentlichkeit: Durch die Verlagerung von Aussenparkplätzen in eine Tiefgarage steht eine bisher als Parkplatz genutzte Fläche auf der Nachbarparzelle Bern GBBI-Nr. 6/248 für andere Nutzungen zur Verfügung. Der Stadtbach kann im Perimeter geöffnet werden, die Arbeitsplatzdichte erhöht sich, die Sanierung führt zu einer punktuellen Energienutzung wegweisenden Bauobjekt und die Grundeigentümerin erhält im Gegenzug Rechtssicherheit.

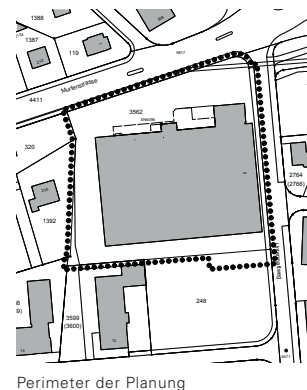
Da die Planung für das Bauvorhaben weit fortgeschritten ist, kann zeitgleich mit der Überbauungsordnung auch das Baubewilligungsverfahren durchgeführt werden. Gegenstand der Planungsvorlage sind sowohl die Überbauungsordnung wie auch das Bauprojekt im sogenannten koordinierten Verfahren.

02 Ausgangslage und Planungsvorhaben

2.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Stadtteil VI Bümpliz-Bethlehem-Oberbottigen. Betroffen sind die Parzelle Bern GBBi-Nr. 6/3562 im Halte von 6'542 m² sowie ein kleiner Teil der südlich angrenzenden Parzelle GBBi-Nr. 6/248 im Halte von 2338 m². Der übrige Teil der letztgenannten Parzelle wird im Rahmen der ESP-Planung Ausserholligen weiterentwickelt. Er ist nicht Gegenstand dieser Planung. Der Planungsperimeter umfasst 6'649 m². Beide Parzellen sind im Eigentum der Bauherrin.

Das Areal liegt an der Kreuzung Murtenstrasse/Untermattweg. Es ist mit öffentlichem Verkehr und strassenseitig hervorragend erschlossen. Die umliegende Siedlungsstruktur umfasst sowohl Wohn- wie auch Gewerbebauten und stellt für Bern ein wichtiges Arbeitsplatzgebiet dar. Das Plangebiet grenzt an das Entwicklungsgebiet Bern-Ausserholligen, für welches Planungen zur Aufwertung und Umstrukturierung im Gange sind.



2.2 Über die Galenica Gruppe

Galenica wurde 1927 von 16 Apothekern in Clarens unter dem Namen Collaboration Pharmaceutique SA als Einkaufszentrale für Pharmaprodukte gegründet.

1932 wurde der Hauptsitz nach Bern verlegt und das Unternehmen in Galenica umfirmiert. Heute steht der Name Galenica für eine international tätige, diversifizierte Unternehmensgruppe (Galexis, Vifor Pharma, G-Pharma, Galenicare, Amavita, CoopVitality, Winconcept, Alloga, Medifilm, HCI Solutions). Sie 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 7'000 Mitarbeitende, davon rund 1'400 im Kanton Bern.

2.3 Anlass der Planung

Die Galenica Gruppe will am Standort Untermattweg 8 im Stöckackerquartier ihren Firmenstandort und Hauptsitz ausbauen. Damit bestätigt das bernische Unternehmen seine Standortwahl. Um Platz für die zusätzlichen Arbeitsplätze zu schaffen, ist beabsichtigt, die bestehenden Produktionsanlagen von Drittfirmen auszulagern. Das bestehende Gebäude soll zu einem reinen Bürogebäude umgebaut werden. Mit der Realisierung des Projekts wird die Kapazität des Gebäudes am Untermattweg von 480 auf 800 Arbeitsplätze ansteigen.

Das Bauprojekt umfasst nebst der energetischen Sanierung auch die Verlagerung der Parkplätze im Freien – mit Ausnahme von 10 Besucherparkplätzen – in ein internes Parkhaus sowie die Öffnung des bislang eingedolten Stadtbachs auf dem Grundstück. Zudem ist geplant, am Gebäude selber den Eingangsbereich zu erweitern.

Mit der Neunutzung des Gebäudes resultiert aus baurechtlicher Sicht eine Nutzungsänderung. Für die Nutzungsänderung und die beabsichtigten Sanierungsarbeiten muss die Grundordnung in verschiedenen Punkten angepasst werden (beispielsweise Bauklasse, Nutzungszone und Lärmempfindlichkeitsstufe, vgl. Kapitel 03 Baurechtliche Bedingungen und Handlungsbedarf). Die Stadt Bern hat zusammen mit der Bauherrschaft entschieden, für das Areal eine Überbauungsordnung nach Art. 88 BauG zu erarbeiten und der Stimmbevölkerung zu unterbreiten. Mit einer Überbauungsordnung können neben der Nutzung auch die Aussenraumgestaltung und die architektonische Qualität des Bauvorhabens sichergestellt werden.

2.4 Planungsablauf

Da das Bauprojekt und die Überbauungsordnung sehr eng aufeinander abgestimmt sind werden die zwei Verfahren gemeinsam im sogenannten koordinierten Verfahren gemäss Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1) durchgeführt. Die Leitbehörde ist das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR. Es fasst im Leitverfahren die sonst selbständigen Verfügungen und Entscheide zur Überbauungsordnung und zum Bauprojekt zum Gesamtentscheid zusammen. Die Planungsvorlage besteht aus folgenden Bestandteilen:

Überbauungsordnung Untermattweg mit Aussenraumkonzept, bestehend aus Plan und Vorschriften

Baugesuch inklusive Nachweisen und Formularen

Zum besseren Verständnis der Überbauungsordnung werden im vorliegenden Bericht sowohl die Überbauungsordnung wie auch das Baugesuch (als orientierender Inhalt) abgebildet.

2.5 Qualitätssicherung

Das Gebäude am Untermattweg 8 ist hinsichtlich der bestehenden Gebäudehöhe von ca. 35 m und hinsichtlich des Gebäudevolumens prägend für das Quartier und das Ortsbild. Entsprechend seinen Dimensionen war bei der Erarbeitung der Planungsvorlage die Qualitätssicherung daher ein zentraler Punkt. Zu diesem Zweck wurde zeitgleich zur Überbauungsordnung das Bauprojekt sowie ein Aussenraumkonzept erarbeitet und mit der Stadtbildkommission (SKB) und der Quartierkommission (QBB) zu einer Bestvariante verfeinert. Beide Gremien haben sich positiv zum Vorhaben geäußert. Insgesamt kann mit dem Projekt eine merkliche Aufwertung des Ortsbildes und des öffentlichen Raums erwirkt werden.

Aufgrund der Rückmeldung der Stadtbildkommission wurde die Strategie, den Aussenraum aufzuwerten und den Stadtbach offenzulegen, vertieft und unter Einbezug eines Landschaftsarchitekturbüros verfeinert. Das Resultat des Qualitätssicherungsprozesses wird im Sinne eines Qualitätsmassstabs (Zwingende Elemente im Baugesuch, Aussagen zur Umgebungsgestaltung im Aussenraumkonzept, Bestimmungen in den Überbauungsvorschriften) in der Überbauungsordnung festgeschrieben.

03 Baurechtliche Bedingungen

3.1 Grundordnung

Die Parzelle GBBi-Nr. 6/3562 liegt in der Industrie- und Gewerbezone IG. Es gilt die Bauklasse BK 4. Der von der Planung betroffene Teil der Parzelle GBBi-Nr. 6/248 liegt in der Wohnzone (W) und in der Bauklasse 3 (BK 3). Für die Parzelle GBBi-Nr. 6/3562 gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III, für die Parzelle GBBi-Nr. 6/248 die ES II.

Handlungsbedarf Überbauungsordnung

Im Hinblick auf die Umnutzung des bestehenden Gebäudes zu einem reinen Dienstleistungsgebäude muss die Nutzungszone angepasst werden.

Das baubewilligte Gebäude am Untermattweg 8 weist ausserdem mehr Geschosse auf, als die heute zugewiesene Bauklasse zuliesse. Daher ist eine Anpassung der Bauklasse nötig.

Als Lärmempfindlichkeitsstufe wird einheitlich die ES III festgelegt.



Nutzungszone

ALT (oben):
IG (violett) und W (gelb)

NEU (unten):
D (blau) mit UeO (punktiert)

Bauklassen

ALT (oben):
BK 4 (blau) und BK 3 (orange)

NEU (unten):
BK gem. spezieller Festlegung (grau)

Lärmempfindlichkeitsstufen

ALT (oben):
ES III (orange) und ES II (gelb)

NEU (unten):
ES III (orange)

3.2 Gewässerschutzgesetz und kantonales Wasserbaugesetz

Eine wichtige Rahmenbedingung ist das Gewässerschutzgesetz (GSchG) des Bundes. Dieses besagt im Grundsatz, dass eingedolte Fliessgewässer offengelegt werden müssen. Ausserdem verlangt es die Festlegung eines verbindlichen Gewässerraums zur Sicherung der natürlichen Funktion und zum Unterhalt des Gewässers. Der Gewässerraum hat eine bestimmte Mindestbreite zu umfassen und ist von Bauten und Anlagen freizuhalten. Das kantonale Wasserbaugesetz verlangt in Artikel 5b von den Gemeinden, dass sie in ihrer baurechtlichen Grundordnung oder in Überbauungsordnungen den Gewässerraum ausscheiden.

Handlungsbedarf Überbauungsordnung

Für den am Nordrand des Plangebiets liegenden, eingedolten Stadtbach kommt das Gewässerschutzgesetz zur Anwendung. Da es sich beim vorliegenden Planungsperimeter um ein „dicht überbautes Gebiet“ handelt, besteht bei der Auscheidung des Gewässerraums Spielraum, soweit der Schutz vor Hochwasser und der Gewässerunterhalt gewährleistet sind.

Handlungsbedarf Bauprojekt

Das Bauprojekt hat im Detail aufzuzeigen, wie die Offenlegung des Stadtbachs im Einklang mit den gesetzlichen Vorgaben erfolgt.

3.3 Entwicklungsschwerpunkt ESP Bern-Ausserholligen

Der Kanton Bern bezeichnet ein sehr gut erreichbares Arbeitsplatzgebiet für Angestellte, Kunden und Geschäftspartner als Entwicklungsschwerpunkt ESP. Direkt östlich grenzt der Entwicklungsschwerpunkt ESP Bern-Ausserholligen an den Planungsperimeter an. Es ist vorgesehen, im Rahmen der Revision des Richtplans Bern-Ausserholligen den ESP-Perimeter auszudehnen und das Vorhaben zu integrieren. Die Einmündung Murtenstrasse-Untermattweg würde laut einem Grundlagenbericht (Entwicklungsschwerpunkt Bern-Ausserholligen, Bericht Verkehr und Umwelt, 17.09.2008) mit den angrenzenden Parzellen in einen Teilbereich „Weyer-West II“ zu liegen kommen. Die dafür notwendigen Revisionsarbeiten sind in der Anfangsphase.

Die Überbauungsordnung Untermattweg 8 steht nicht in Abhängigkeit oder in Konflikt mit den Zielen und Grundsätzen des ESP Bern-Ausserholligen. Die heute als Parkplatz genutzte Parzelle GBBi-Nr. 6/248 wird im Rahmen der ESP-Planung weiterentwickelt und ist nicht Gegenstand der vorliegenden Planung.

3.4 Quartierplanung Stadtteil 6, Bümpliz – Oberbottigen

Die aktuell gültigen Quartierplanungen basieren auf dem Stadtentwicklungskonzept 95 und zeigen auf, wie sich Berns Quartiere aus stadtplanerischer Sicht weiter entwickeln sollen. Die Quartierplanung Stadtteil 6, Bümpliz - Oberbottigen, enthält für die Planung folgende relevante Inhalte:

Der Perimeter liegt in der Quartierzelle „Untermatt“. Der Plan Handlungsbedarf sieht für diese eine Verbesserung des Wohnumfelds vor.

Die Murtenstrasse fungiert als „quartierstrukturierende Verbindung“ im Aussenraumkonzept und soll von einer Allee begleitet werden. Sie ist zudem eine Erholungsverbindung gemäss Landschafts- und Naturraumkonzept.

Der Untermattweg ist als Quartiernebenverbindung klassiert und fungiert als Zufahrt für die Quartierzelle „Untermatt“.

Handlungsbedarf Überbauungsordnung

Entlang der Murtenstrasse wird in der Überbauungsordnung eine Baumallee festgesetzt und entlang des Untermattwegs ein öffentlicher Fussweg.

3.5 Regionales Hochhauskonzept

Der bestehende Bürobau am Untermattweg ist ein Hochhaus gemäss Art. 20 des kantonalen Baugesetzes. Solche besonderen Bauten dürfen nur aufgrund einer Überbauungsordnung bewilligt werden. Zudem besteht für die Region ein behördenverbindlicher Richtplan, welcher Standorte und Gestaltung von neuen Hochhäusern und höheren Häusern näher regelt. Das „Regionale Hochhauskonzept Bern“ vom 30.07.2009 bezeichnet die Möglichkeits- und Ausschlussräume für Hochhäuser. Der Möglichkeitsraum bezeichnet den Raum, der sich besser als andere für Hochhäuser eignet. Das bestehende Bürogebäude am Untermattweg 8 liegt in einem sogenannten Möglichkeitsraum. Die Höhe des bestehenden Bürogebäudes bleibt unverändert.

Handlungsbedarf Überbauungsordnung

Der regionale Richtplan entfaltet seine Wirkung für Neubauten und hat keine Auswirkungen auf die Überbauungsordnung.

Handlungsbedarf Bauprojekt

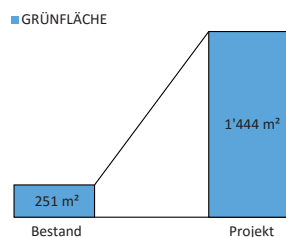
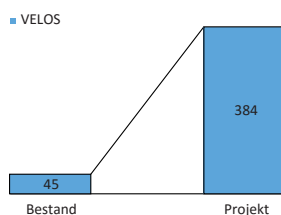
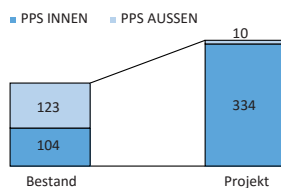
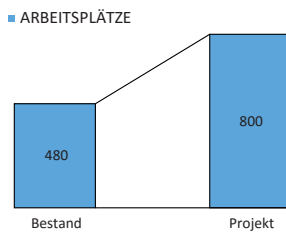
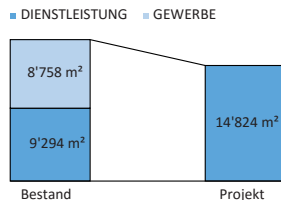
Die Grundsätze und Spielregeln aus dem Hochhauskonzept wurden bei der Baugestaltung der Sanierung freiwillig berücksichtigt und von der Stadtbildkommission gutgeheissen.



Ausschnitt Richtplankarte „Regionales Hochhauskonzept“, freier Massstab.
dunkelblau = Möglichkeitsraum bebaut
hellblau = Möglichkeitsraum unbebaut
rot = Ausschlussraum
Roter Kreis = Standort Untermattweg 8

04 Bauvorhaben (orientierende Inhalte)

4.1 Anspruch ans Gebäude

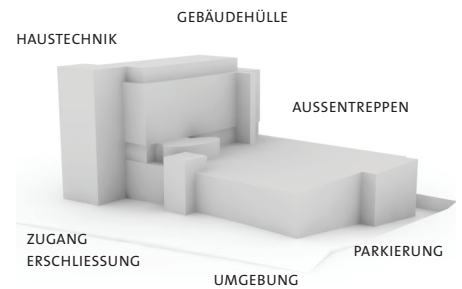


Vergleich Vorher/Nachher ausgewählter Kenndaten des Vorhabens.

Das Gebäude am Untermattweg 8 wurde Ende der 1960er Jahre erstellt und seither mehrmals den Bedürfnissen angepasst. Das bestehende Gebäude und dessen Umgebung weisen diverse Defizite im Hinblick auf die Gestaltung und den künftig vorgesehenen Betrieb auf. Es besteht ein grosser Sanierungsbedarf.

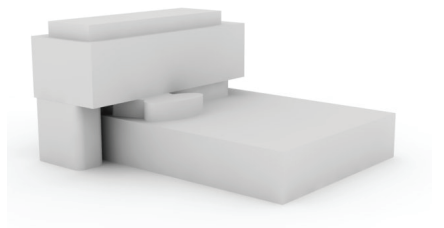
Die Grundeigentümerin hat Zielvorstellungen für die Nachhaltigkeit, Mobilitätsabwicklung und die Gestaltung definiert, welchen das neu sanierte Gebäude entsprechen soll. Der Baukörper soll ein klareres Erscheinungsbild erhalten und sich besser in die Umgebung einpassen. Punkto Nachhaltigkeit soll das Bürogebäude vorbildlich sein. Im parallel zur Planung erarbeiteten Bauprojekt sowie in einem Aussenraumkonzept werden diese Zielsetzungen adäquat umgesetzt.

IST | DEFIZITE



SOLL | ZIEL

DEFIZITE BEHOBEN



Handlungsbedarf Überbauungsordnung

Die bestehende Bausubstanz kann innerhalb der rechtskräftigen Grundordnung weder baulich ergänzt noch als Bürobau umgenutzt werden. Mit der Überbauungsordnung wird daher die baurechtliche Grundlage für die geplante Umnutzung und Erweiterung des Gebäudes und die Qualitätssteigerung des Aussenraums geschaffen. Die Überbauungsordnung schreibt vor, dass ein Bauprojekt den hohen Ansprüchen an den im Aussenraumkonzept festgehaltenen Grundzügen zu genügen hat.

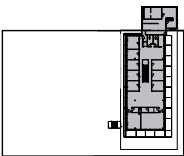
Handlungsbedarf Bauprojekt

Da die baulichen Veränderungen insbesondere die Fassade betreffen, wurde bei der Ausgestaltung grosse Sorgfalt angewandt und die Resultate mit der Stadtbildkommission besprochen. Der Aussenraumgestaltung und der Aufwertung des Bereichs entlang der Murtenstrasse wurden grosses Gewicht beigemessen. Die Resultate dieses Prozesses bilden die Basis für das Aussenraumkonzept.

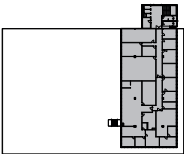
4.2 Konzepte

Nutzungskonzept

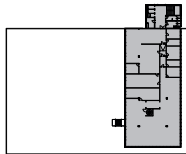
Das Nutzungskonzept sieht vor, im Erdgeschoss sowie in den beiden bestehenden Untergeschossen die Abstellplätze für Motorfahrzeuge sowie für Fahrräder unterzubringen. Weiter wird die Zugangssituation geklärt und der Vorbau geringfügig erweitert. Die Obergeschosse enthalten neu nur noch Büronutzungen, Schulungsräume und das Personalrestaurant. Die Produktionsräume entfallen. Das Total an oberirdischer Geschossfläche erhöht sich durch die Ergänzung des Galeriegeschosses respektive durch den Bau einer neuen Geschossdecke über dem 1. UG von 14'808 m² auf 17'139 m². Das umbaute Volumen bleibt dabei praktisch identisch.



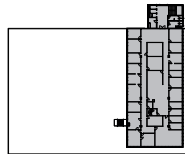
8. Obergeschoss



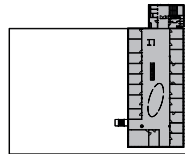
4. Obergeschoss



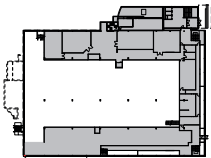
5. Obergeschoss



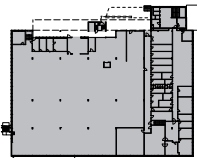
6. Obergeschoss



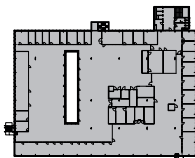
7. Obergeschoss



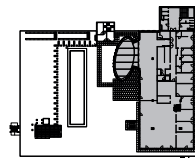
Erdgeschoss



1. Obergeschoss

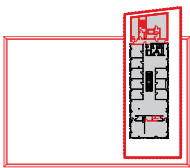


2. Obergeschoss

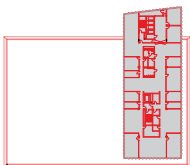


3. Obergeschoss

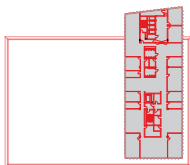
ERDGESCHOSS	1892 m ²
1. OBERGESCHOSS	3379 m ²
2. OBERGESCHOSS	3359 m ²
3. OBERGESCHOSS	1168 m ²
4. OBERGESCHOSS	1088 m ²
5. OBERGESCHOSS	1088 m ²
6. OBERGESCHOSS	1088 m ²
7. OBERGESCHOSS	1088 m ²
8. OBERGESCHOSS	658 m ²
Gf _{tot} GESAMT	14808 m ²



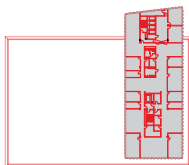
8. Obergeschoss



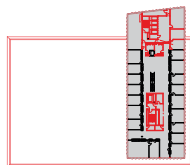
4. Obergeschoss



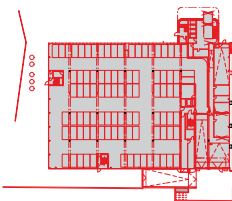
5. Obergeschoss



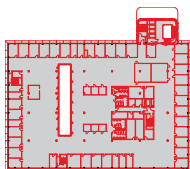
6. Obergeschoss



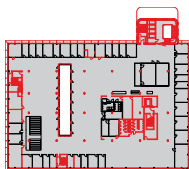
7. Obergeschoss



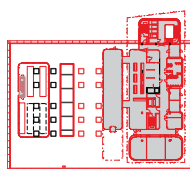
Erdgeschoss



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



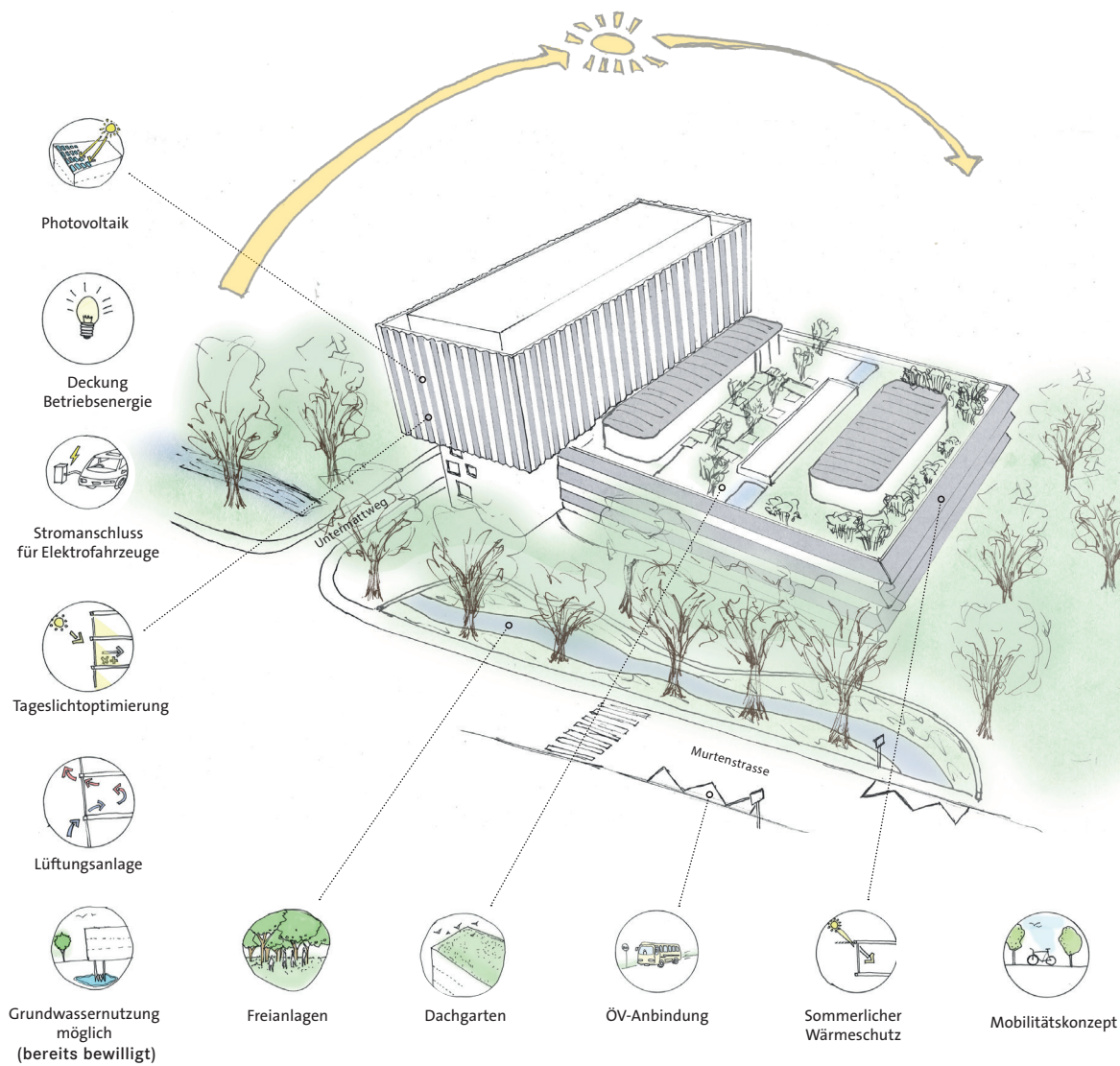
3. Obergeschoss

ERDGESCHOSS	3'491m ²
1. OBERGESCHOSS	3'352m ²
2. OBERGESCHOSS	3'352m ²
3. OBERGESCHOSS	1'261m ²
4. OBERGESCHOSS	1'252m ²
5. OBERGESCHOSS	1'252m ²
6. OBERGESCHOSS	1'252m ²
7. OBERGESCHOSS	1'252m ²
8. OBERGESCHOSS	673m ²
Gf _o GESAMT	17'139 m ²

Nachhaltiges Baukonzept

Das Konzept des Bauvorhabens setzt auf Nachhaltigkeit und strebt das Zertifikat Minergie A an. Zur Deckung des gebäudeinternen Energiebedarfs wird der Einsatz von Wärmepumpen (Grundwasser) und Solarzellen vorgesehen..

12



Mobilitätskonzept

(vgl. Beilage 1)

Im künftigen Dienstleistungsgebäude arbeiten zahlreiche Mitarbeiter, welche eine überdurchschnittliche Präsenz ausserhalb des Gebäudes aufzuweisen haben (Kader, Aussendienst, Service etc.). Entsprechend ergeben sich bei der Verkehrsmittelwahl für viele Arbeitnehmer Einschränkungen: 40% aller Personen kommen mit einem Firmen- und Servicewagen oder sind für ihre Arbeit für die Firma auf ein Privatauto angewiesen. Zudem sind vor Ort Kurslokale für überregionale Weiterbildungen vorgesehen. Die Kursbesucher werden teilweise mit dem Auto anreisen müssen.

Nutzungen	Anzahl Personen	PP-Bedarf auf Areal
Heute		
Auf PW angewiesene Mitarbeiter Galenica-Gruppe	140	140
Übrige Mitarbeiter Galenica-Gruppe	210	36
Andere Mitarbeiter am Standort	130	51
Total	480	227
Zukunft ohne Massnahmen		
Auf PW angewiesene Mitarbeiter Galenica-Gruppe	320	320
Übrige Mitarbeiter Galenica-Gruppe	480	82
Externe Kursbesucher täglich	100	50
Total	900	452
Zukunft mit Massnahmen		
Auf PW angewiesene Mitarbeiter Galenica-Gruppe	320	219
Übrige Mitarbeiter Galenica-Gruppe	480	105
Externe Kursbesucher täglich	100	20
Total	900	344

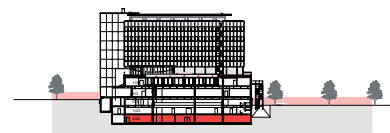
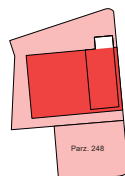
13

Der Bauherrschaft und der Stadt Bern ist es wichtig, die Verkehrsmittelwahl (Modal Split) möglichst jenem der Stadt Bern anzunähern. Dazu wurden in einem Mobilitätskonzept zahlreiche Massnahmen definiert, welche eine Verlagerung der Verkehrsmittelwahl auf den ÖV oder den Langsamverkehr bewirken. Dies geschieht einerseits durch das Ausschöpfen von Verlagerungspotential (Arbeitnehmer benutzen andere Verkehrsmittel als das Auto) und andererseits durch Konzentrationspotential (Firmenwagen oder Autos werden gemeinsam genutzt). Es werden attraktive Veloabstellplätze mit Garderoben/Duschen im Gebäude angeboten, was die Attraktivität des Velos als Verkehrsmittel gegenüber heute erhöht.

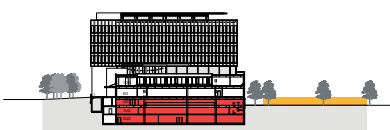
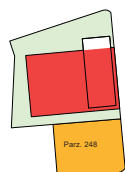
	Anzahl Fahrten PW pro Tag	Anzahl Fahrten LW / Lieferwagen pro Tag
Fahrten Heute	681	20
Fahrten zukünftig ohne Mobilitätsmassnahmen	1357	2
Fahrten zukünftig mit Mobilitätsmassnahmen	1032	2
Veränderung der Fahrten (ohne Mobilitätskonzept)	+676	-18
Veränderung der Fahrten (mit Mobilitätskonzept)	+351	-18
Wirkung des Mobilitätskonzepts	-325	0

Übersicht über die Parkplatzsituation:

Parkplätze Bestand



Parkplätze Soll



Bestand heute			
Heute	Anrechenbare Geschossfläche [m ²]	Motorfahrzeuge PP	Fahrräder PP
Total	17'800	227	45

PP zukünftig nach BauV			
Zukunft		Motorfahrzeuge PP-Grundbedarf	Fahrräder PP-Grundbedarf
Arbeiten Gewerbe, Dienstleistung inkl. Restaurant	14'040	125	384
Zusätzliche Abstellplätze* gemäss Art. 50 Abs. 3		219	
Total		344	384

Auf Personenwagen angewiesene Mitarbeiter sind Personen, welche für ihre Berufsausübung auf ein Fahrzeug angewiesen sind (betriebsnotwendige Fahrzeuge).

Die Veloabstellplätze befinden sich auf Erdgeschoss-Niveau im Osten des Gebäudes sowie unterirdisch in der Einstellhalle. Sie kommen damit im Gebäude zu liegen und bieten einen sehr hohen Komfort. Die Anzahl der Veloabstellplätze wird massiv erhöht (von heute 45 auf ca. 384).

Damit kann erreicht werden, dass sich die Anzahl der zusätzlich benötigten Parkplätze nicht linear mit der Anzahl Arbeitsplätze erhöht, sondern nur mässig ansteigt. Trotz der erhöhten Nutzerdichte kann so das zusätzliche Fahrtenaufkommen von Motorfahrzeugen tief gehalten werden.

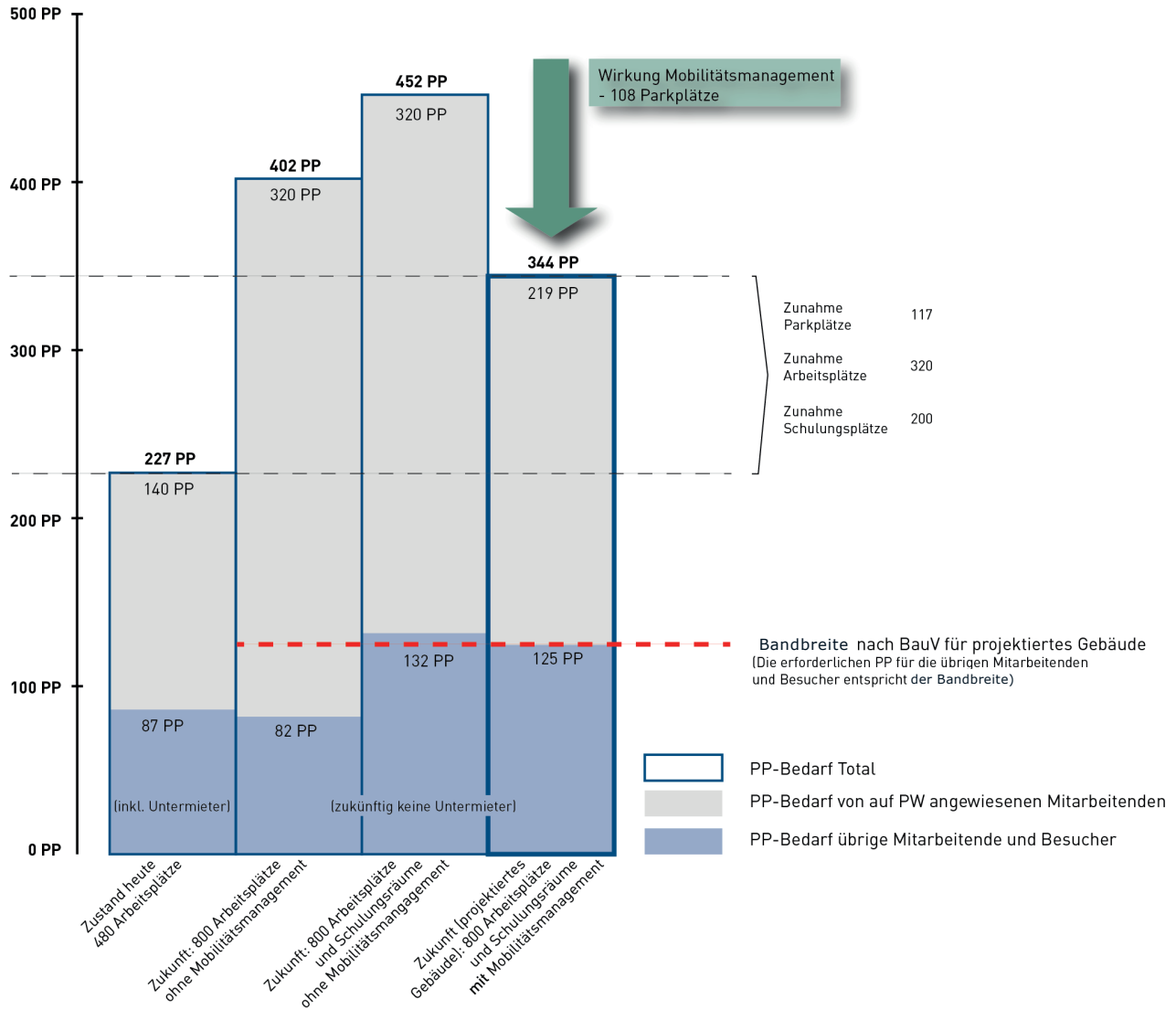
Handlungsbedarf Überbauungsordnung

Die Überbauungsordnung schreibt ein dauerhaftes Mobilitätsmanagement vor. Dazu wird ein Mobilitätskonzept gefordert. Daneben werden weitere Rahmenbedingungen mit der Überbauungsordnung grundeigentümerverbindlich festgesetzt: Die Parkplätze sind mit Ausnahme von Besucherparkplätzen und Anlieferungsflächen gebäudeintern oder unterirdisch anzuordnen. Die Berechnung der zulässigen Anzahl an Abstellplätzen ist in der kantonalen Bauverordnung geregelt.

Handlungsbedarf Bauprojekt

Mit der Baubewilligung wird der Nachweis erbracht, dass es sich bei den vorgesehenen „zusätzlichen Abstellplätzen gemäss Art. 50 Abs. 3 BauV“ um Mitarbeitende handelt, welche in ihrer Tätigkeit auf ein Motorfahrzeug angewiesen sind. Andernfalls dürfen diese Abstellplätze nicht bewilligt und erstellt werden.

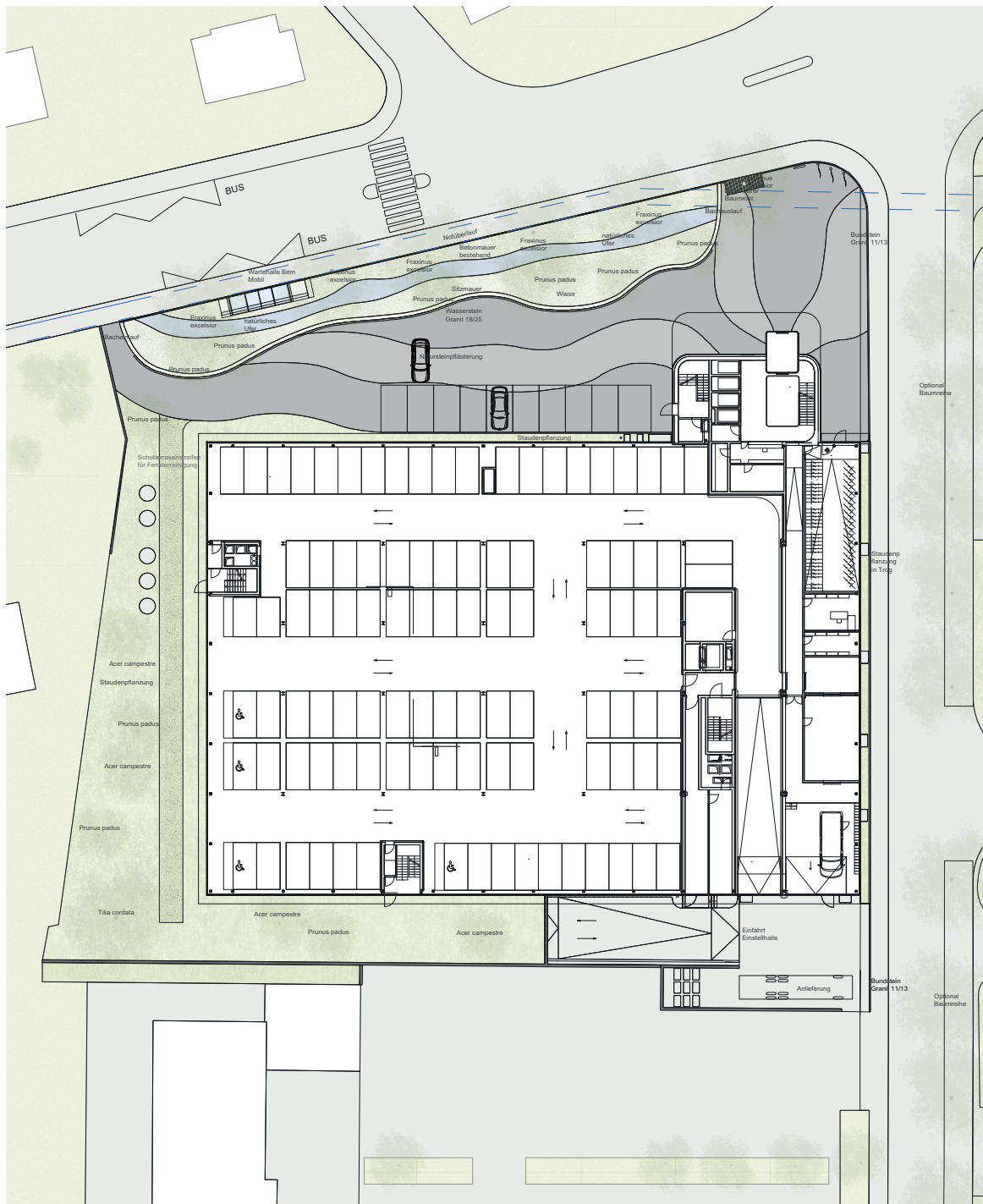
04 Bauvorhaben (orientierende Inhalte)



Aussenraumkonzept

Mit der Verlagerung der oberirdischen Parkplätze in das Gebäudeinnere kann die heute vollständig versiegelte Umgebung begrünt werden. Die Öffnung des Stadtbachs erlaubt eine ansprechende Gestaltung des Vorplatzes und damit auch eine Aufwertung des Strassenraums.

16



05 Auswirkungen

5.1 Beitrag zur Stadt- und Quartierentwicklung

Verkehrsverträgliche Erhöhung der Arbeitsplatzdichte: Transformation von der Gewerbe- zur Dienstleistungsnutzung. Durch die Lage des Gebäudes werden die Quartierstrassen kaum durch den Verkehr belastet.

Verbesserung der Ökobilanz des Gebäudes durch die nachhaltige Sanierung der gealterten Baustruktur und den Einsatz optimierter Energieträger (heute Öl).

Chancen für das Stöckacker-Quartier: Durch das angestrebte Nutzungskonzept entsteht eine positive Entwicklung für das Quartier (Aussenraumgestaltung, Ortsbild, Lastwagenverkehr).

Optische und gestalterische Aufwertung des Gebäudes, des Zugangs und der Umgebung.

Mit dem angestrebten Raumprogramm soll neu ein Mehrzwecksaal für die Durchführung von internen und externen Anlässen entstehen.

Die Sanierung geht über die Grenzen des Gebäudes hinaus und beeinflusst auch die angrenzende Umgebung. Durch den Ausbau der gebäudeinternen Parkgarage entstehen rund um das Gebäude neue Grünflächen. Das neue Gebäude wird zum Eingangstor zum Untermattweg und die Murtenstrasse kann zur Allee akzentuiert werden. Der Grüngürtel Murtenstrasse-Stöckackerstrasse kann über das Areal der Bauherrschaft verbunden werden. Damit wird ein Anliegen aus der Quartierplanung umgesetzt.

5.2 Verkehrsabwicklung

(vgl. Beilage 2)

Die Erhöhung der Arbeitsplätze am Standort hat Auswirkungen auf die Zu- und Wegfahrten von Personenwagen. Gleichzeitig wird im Rahmen der Umnutzung die Laderampe für LKWs aufgehoben, was weniger Schwerverkehr zur Folge hat (heute: ca. 20 Lastwagen pro Tag, neu: 2 Mal pro Tag eine Anlieferung für das Personalrestaurant und den Bürobedarf).

In einem Gutachten wurde untersucht, welche Auswirkungen das Vorhaben auf die Verkehrsinfrastruktur haben wird. Zu diesem Zweck wurde das künftige Verkehrsaufkommen in einem Verkehrsmodell simuliert und der Verkehrsfluss an den Kreuzungen Murtenstrasse/Untermattweg/Neue Murtenstrasse und Neue Murtenstrasse/Murtenstrasse untersucht.

Wie heute wird die stärkste Verkehrsbelastung abends auftreten. Während den Abendspitzenstunden (17.00 bis 19.00 Uhr) werden an den Einmündungen aus dem Untermattweg und aus der Stöckackerstrasse geringfügige Qualitätseinbußen (leicht erhöhte Wartezeiten beim Einbiegen) resultieren. Insgesamt können die Auswirkungen des Vorhabens auf die Verkehrssituation als unkritisch beurteilt werden.

5.3 Prüfung der Belastbarkeiten Lärm und Luft (Mehrverkehr)

(vgl. Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV weiter unten, S. 33 sowie Tabellen S. 37 und S. 38)

Die Auswirkungen des Mehrverkehrs auf das bestehende Strassennetz wurden anhand der gesetzlichen Anforderungen der Umweltbereiche Luft und Lärm überprüft (Basis: +325 Fahrten DTV, was über den neu induzierten Fahrten liegt). Es zeigte sich, dass die gesetzlichen Vorgaben sowohl hinsichtlich der Luftreinhaltung als auch des Lärmschutzes deutlich eingehalten werden.

5.4 Sichtweiten Ein-/Ausfahrten

Die Zu- und Wegfahrt zum neuen Gebäude erfolgt wie bisher an zwei Stellen über den Untermattweg. Gegenüber der heutigen Situation wird das Gebäude zukünftig nicht mehr umfahren. Durch eine Anpassung der südlichen Zufahrt kann an dieser Stelle die Verkehrssicherheit verbessert werden:

Die Zufahrtsrampe wird so angepasst, dass die Fahrzeuge eben in den Untermattweg einmünden.

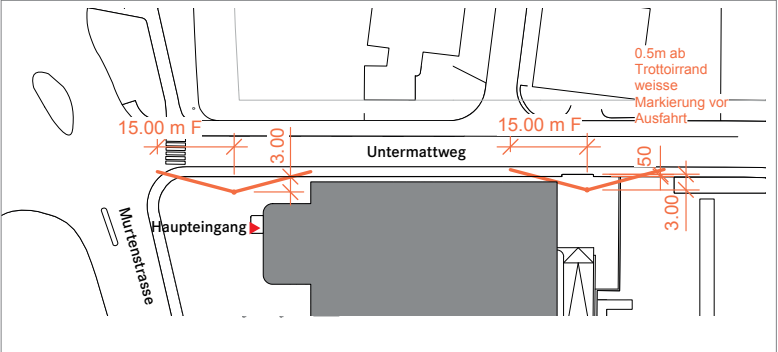
Die Absturzsicherung entlang des Trottoirs wird entfernt, wodurch einmündende Fahrzeuge die übrigen Verkehrsteilnehmer früher sehen.

Handlungsbedarf Überbauungsordnung

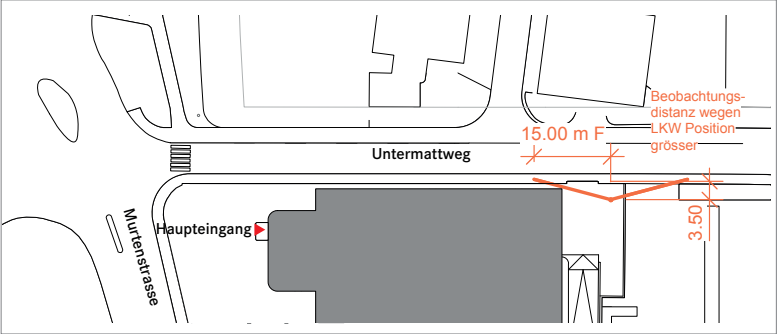
Die Lage der Erschliessung und die Organisation der Zufahrten werden mit der Überbauungsordnung sichergestellt.



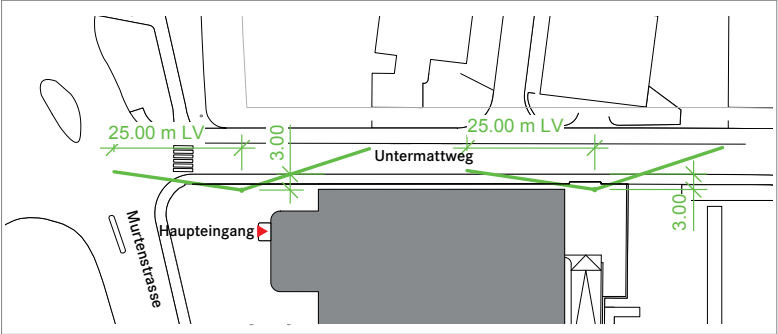
Abbildung: Zufahrtsbereich zur Einstellhalle im Untermattweg heute



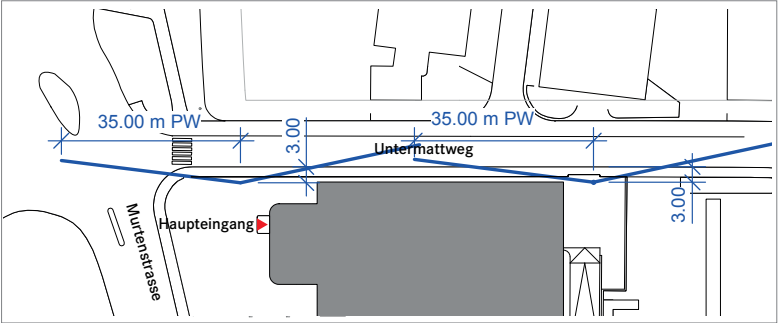
Sichtweiten für Fussgänger



Sichtweiten für Lastwagen



Sichtweiten für den Langsamverkehr



Sichtweiten für Motorfahrzeuge

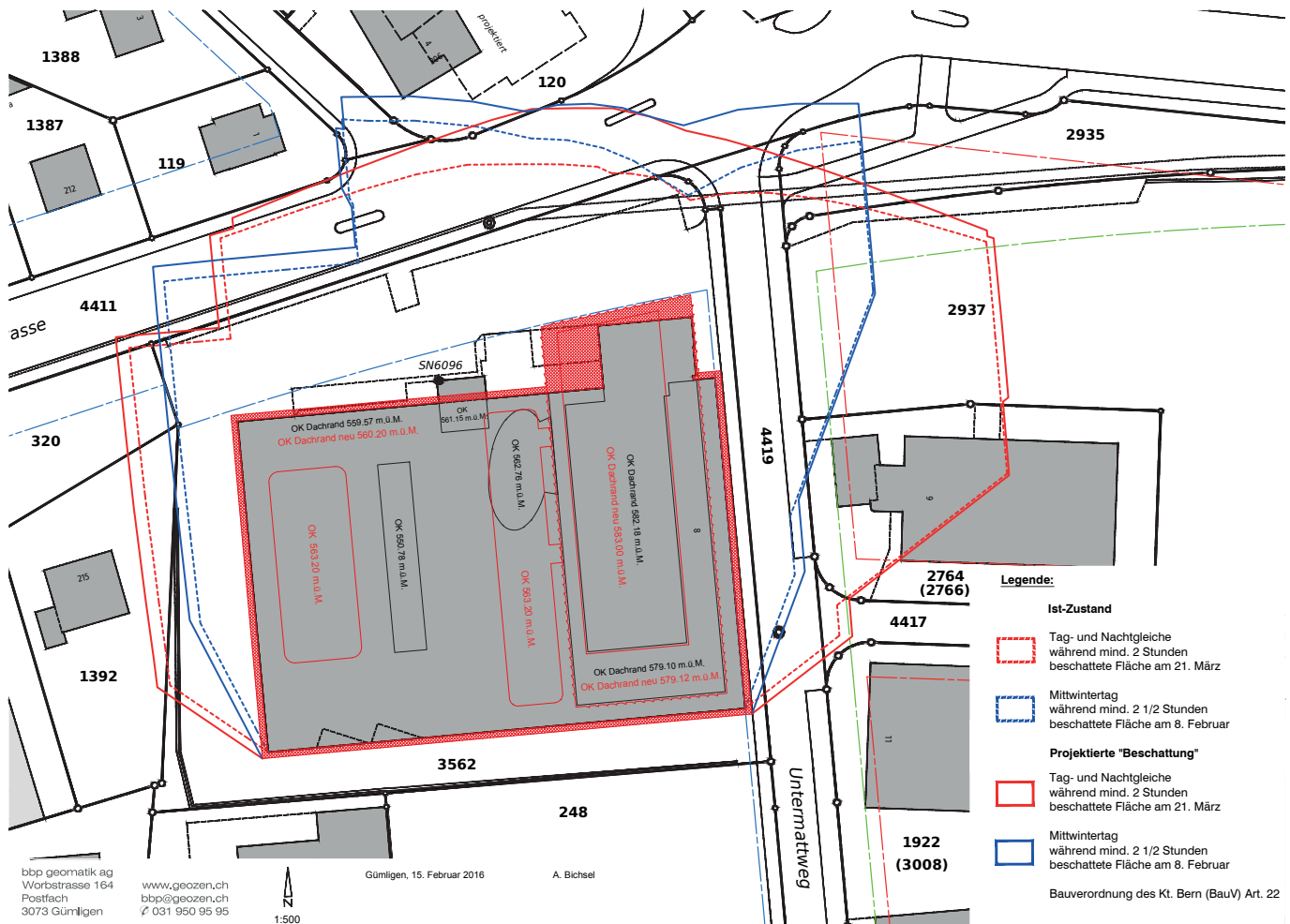
5.5 Beschattungsdiagramm

Gemäss Baugesetzgebung dürfen Hochhäuser bestehende oder nach den geltenden Vorschriften mögliche Wohnbauten nicht durch übermässigen Schattenwurf beeinträchtigen (Art. 22 Abs. 3 BauV). Aus diesem Grund wurde sichergestellt, dass der Schattenwurf auch nach den baulichen Massnahmen am bestehenden Bürogebäude zu keiner nachteiligen Situation für die Nachbarschaft führt.

Handlungsbedarf Bauprojekt

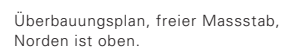
Im Baubewilligungsverfahren ist aufzuzeigen, dass die Bestimmungen zum Schattenwurf eingehalten sind.

20

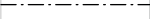


Beschattungsdiagramm, Norden ist oben, freier Massstab (Bichsel Bigler und Partner).

6.1 Überbauungsplan



Festlegungen

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

6.2 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. Als oberirdisch gelten 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 1.20 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 1.10 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 564.00 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 3.00 m. Die Gesamthöhe bestimmt sich nach der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen vom 25. Mai 2011 (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 Geschosszahl 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 Umgebungsgestaltungsplan⁶ im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.

Art. 13 Baumpflanzung

Entlang der Murtenstrasse sind im definierten Pflanzbereich mindestens fünf grosskronige Bäume mit einem Abstand von mindestens 10.00 m zu pflanzen.

Art. 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.

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 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 Art. 41b Absatz 3 der Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998.⁷

¹ NZP; SSSB 721.4

³ LSV; SR 814.41

⁵ BSG 721.3

⁷ GSchV; SR 814.201

² BKP; SSSB 721.31

⁴ BO; SSSB 721.1

⁶ Umgebungsgestaltungsplan gemäss Merkblatt der Stadt Bern

6.3 Erläuterungen zur Überbauungsordnung

Art und Mass der Nutzung (Art. 3-4 UeV)

Im Planungsperimeter wird neu die Dienstleistungszone statt wie bisher die Industrie- und Gewerbezone festgelegt. Für die Dienstleistungszone D gelten die Bestimmungen gemäss Art. 22 BO.

Damit wird ermöglicht, im Gebäude Büros, Schulungsräume und andere Dienstleistungsnutzungen anzusiedeln.

Innerhalb des Wirkungsbereichs gilt eine maximal zulässige, oberirdische Geschossfläche von 18'000 m². Diese darf innerhalb der Baubereiche und im Einklang mit den übrigen Bestimmungen erstellt werden.

Bebauung (Art. 6, 9-12 UeV)

Es werden zwei sich überlagernde Baubereiche ausgeschieden. Die höchsten Punkte der Dachkonstruktion dürfen im Baubereich A die Höhenkote 564.00 m ü.M. und im Baubereich B die Höhenkote 583.50 m ü.M. nicht überschreiten. Ausserhalb der Baubereiche sind nur Bauten zugelassen, welche keine Hauptnutzflächen enthalten und die festgelegten Masse nicht überschreiten.

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

Die von der Planungsbehörde und der Stadtbildkommission verabschiedete Formsprache und Gestaltung der Bauten sind ins Bauprojekt eingeflossen. Die Umgebungsgestaltung wird in einem Aussenraumkonzept (vgl. Kapitel 4.2) dokumentiert. Dieses stellt eine mögliche Aussenraumgestaltung dar. Die definitive Gestaltung wird mit dem Umgebungsgestaltungsplan im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.

Erschliessung und Parkierung (Art. 7-8 UeV)

Langsamverkehr

Von der Bushaltestelle im Nordwesten des Areals führt ein öffentlicher Fussweg entlang der Murtenstrasse zum Haupteingang der Galexis AG. Entlang dem Untermattweg besteht ein Fussweg auf privatem Grund. Dieser wird neu auch in der UeO sichergestellt (bestehende Dienstbarkeit).

Motorisierter Verkehr

Die Erschliessung des motorisierten Verkehrs erfolgt über den Untermattweg. Die Bereiche für die Zu- und Wegfahrt der Einstellhalle sowie für die Vorfahrt/Besucherparkplätze sind im Überbauungsplan geregelt (nicht lagegenau). Mit Ausnahme weniger Besucherparkplätze sind alle Abstellplätze für Personenwagen gebäudeintern oder unterirdisch anzuordnen.

Terrain- und Umgebungsgestaltung (Art.13-14 UeV)

Das neue Terrain richtet sich im Wesentlichen nach den heutigen Verhältnissen. Die Terrainhöhe kann jedoch neu gestaltet werden, sofern dies einer ansprechenderen Aussenraumgestaltung dient oder als Massnahme für den Hochwasserschutz nötig ist. Für die Umgebungsgestaltung entlang der Murtenstrasse würde die Stadtbildkommission ausdrücklich einen Ausgleich des Terrains an die Umgebung (ca. Trottoirhöhe Murtenstrasse) begrüssen.

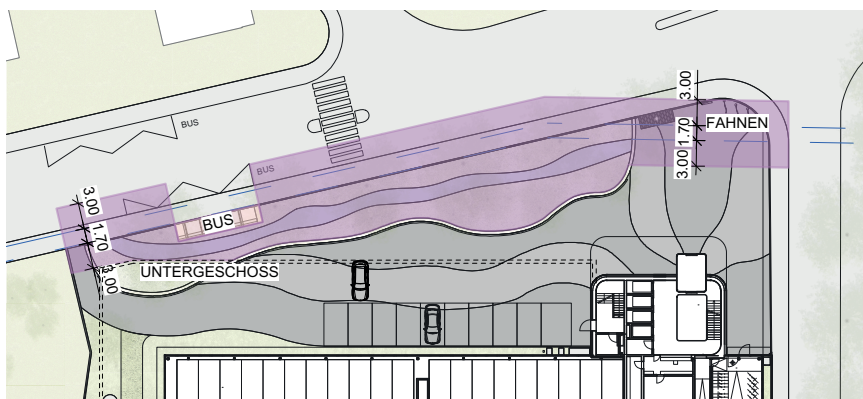
Für die übrige Umgebungsgestaltung gilt, dass nicht befahrbare Flächen versickerungsfähig ausgestaltet werden müssen und Dächer grundsätzlich extensiv zu begrünen sind. Die Nutzung der Dachflächen als Terrasse oder zur Energiegewinnung ist zulässig.

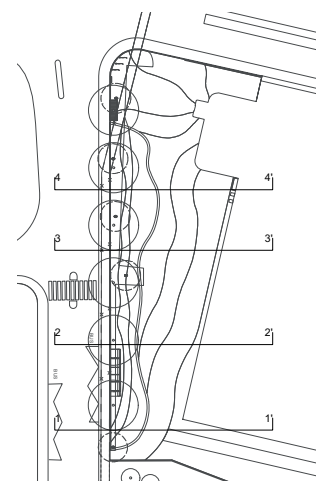
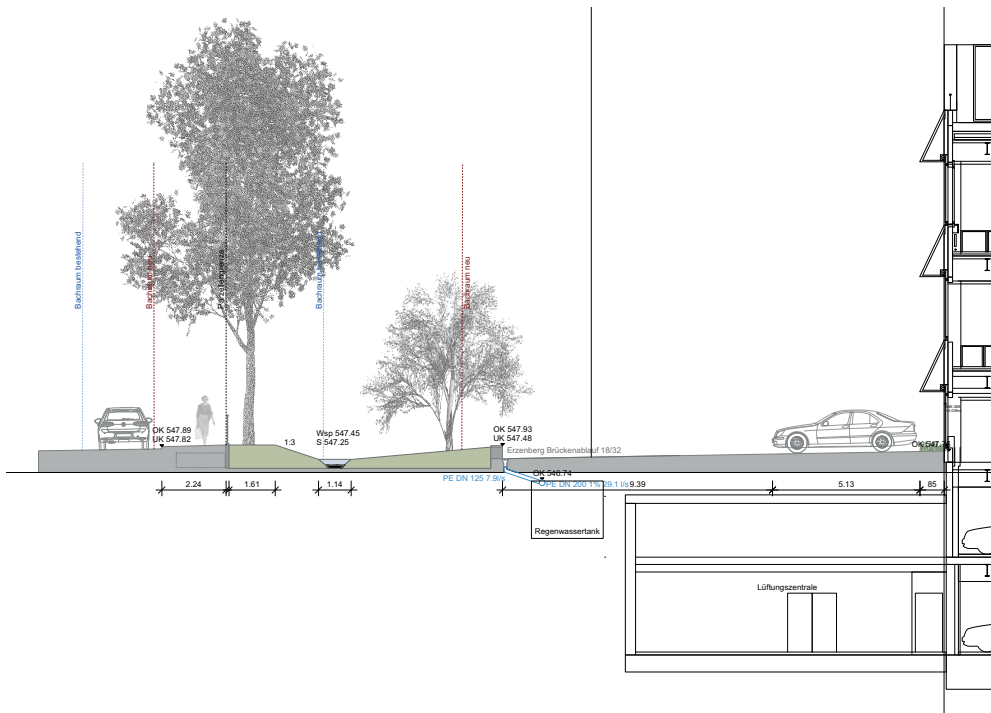
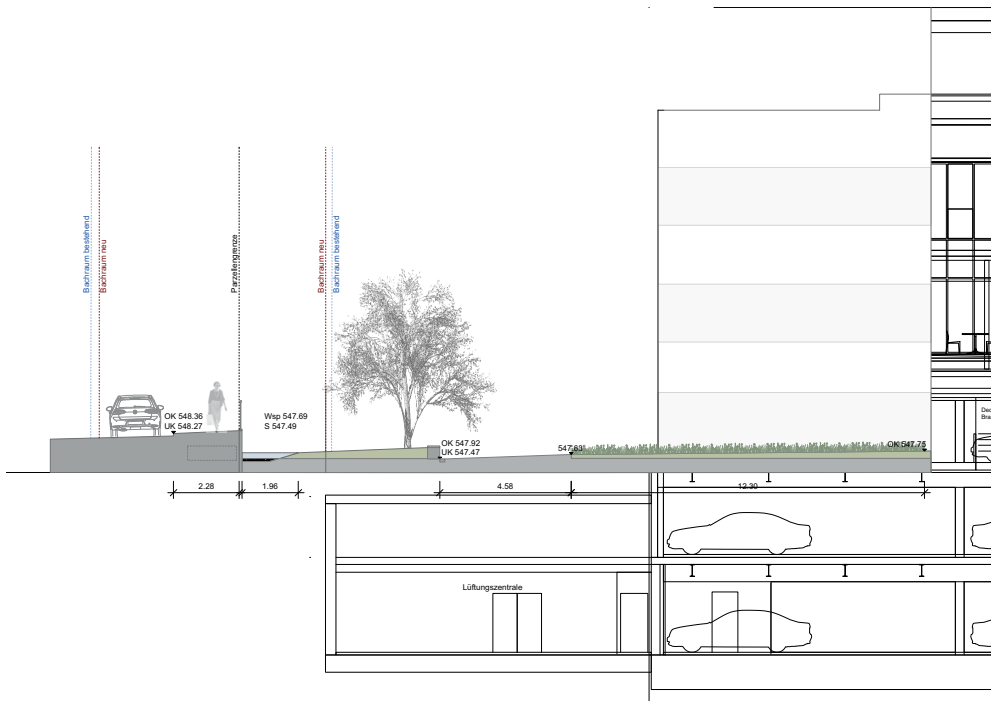
Gewässerraum (Art. 15 UeV)

Da das Gebiet gemäss der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung als „dicht überbaut“ gilt (Art. 41 b Abs. 3 GSchV.), kann für die Bemessung des Gewässerraums eine ortspezifische Lösung umgesetzt werden.

Für den ausgedolten Teil des Stadtbachs wird im Überbauungsplan ein Gewässerraum ausgeschieden. Der Gewässerraum ist unter der Berücksichtigung unterirdischer Gebäudeteile, Erschliessungsflächen und der nötigen Feuerwehrezufahrt so gross wie möglich bemessen.

Schematische Darstellung des Gewässerraums. Ausserhalb des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung gilt der Gewässerraum nur hinweisend.



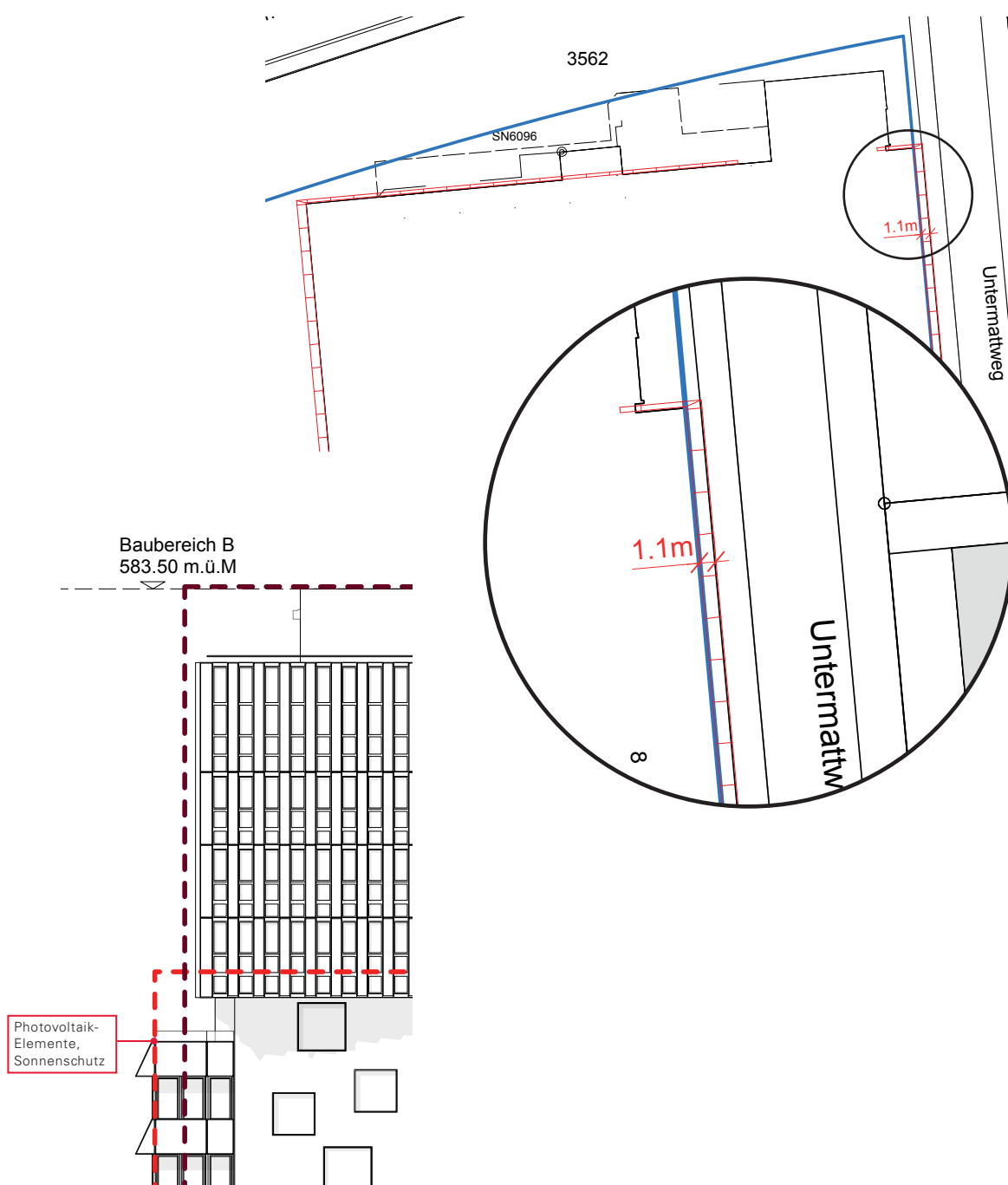


Schnitte 1-1 und 4-4 (vgl. Schema oben) durch den neu geöffneten Bachraum. Freier Massstab.

Baulinie

Im Gebäudesockel (Baubereich A) werden im Zuge der Sanierung an der Fassade Photovoltaik-Anlagen angebracht. Diese dienen gleichzeitig als kontrollierter Sonnenschutz und ragen bis zu 1.10 m über die bestehende Fassade hinaus.

Diese speziellen Fassadenteile sollen in den Geltungsbereich von Art. 37 und Art. 40 Bauordnung fallen („offene und unterirdische Bauteile“). Eine entsprechende Präzisierung wird in den Überbauungsvorschriften festgehalten. Für alle anderen Fälle bleibt die Baulinie entlang dem Untermattweg unverändert gültig.



07 Kenndaten

Planungsgebiet (Perimeter)	6'649 m ²
Grösse der ausgeschiedenen Baufelder	3'656 m ² (A+B)
Zulässige oberirdische Geschossfläche oGF	max. 18'000 m ²
Arbeitsplätze	ca. 800
Abstellplätze nach BauV	344 PP
Fahrten pro Tag DWV	ca. 1'050
Aussenraumfläche:	ca. 2'993 m ²
Maximale Gebäudehöhe (Baufeld B)	ca. 36 m
Maximale Gebäudehöhe (Baufeld A)	ca. 17 m

08 Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV

Nr. Arbeitsthemen Schwellenkriterien Relevanz Interessenabwägung Referenz Bewertung

A. Raumordnung						
A.1 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	<i>mittel</i>	Es sind keine planungsrelevanten Aussagen in übergeordneten Planungen vorhanden.		0
A1.2	Abstimmen mit den benachbarten Quartieren und Gemeinden	Keine Beeinträchtigung der stadtplanerischen Zielsetzungen der benachbarten Quartiere	<i>gering</i>	Die Planung des angrenzenden ESP Ausserholigen hat keinen direkten Einfluss auf die UeO Untermattweg.		0

A.2 Haushälterische Nutzung des Bodens						
A2.1	Dezentrale Konzentration, Zersiedelung	Vorhaben, welche einen strukturellen Einfluss auf die Siedlungsentwicklung haben	<i>gering</i>	Das Gebäudevolumen bleibt im Wesentlichen gleich, durch die Umnutzung kann ein Neubau an einer anderen Lage vermieden werden. Die Parzelle Nr. 248 wird für zonenkonforme Nutzungen; resp. Zwischennutzung frei.	<i>Bauprojekt</i>	+
A2.2	15-jähriger Baulandbedarf	Ermöglichen von neuen Wohn- und Arbeitsnutzungen	<i>keine</i>	Die Baulandreserven werden nicht tangiert.		--
A2.3	Verfügbarkeit	Ermöglichen von neuen Wohn- und Arbeitsnutzungen	<i>hoch</i>	Das Grundstück ist verfügbar (Eigentum Galexis AG).		0
A2.4	Optimale Erschliessung	Erschliessungspflicht der Gemeinden	<i>hoch</i>	Das Grundstück ist optimal erschlossen.		+
A2.5	Angemessene Dichte	Ermöglichen von neuen Wohn- und Arbeitsnutzungen	<i>mittel</i>	Das Gebäude wird im Wesentlichen innerhalb des bestehenden Volumens saniert, die Dichte wird leicht erhöht.	<i>Bauprojekt</i>	+

A.3 Geordnete Besiedlung						
A3.1	Nutzung der natürlichen und technischen Standortqualitäten	Fallbezogene Betrachtung	<i>hoch</i>	Mit der Umnutzung des Gebäudes zu einem primär dienstleistungsorientierten Betrieb kann die Standortqualität optimal genutzt werden. Die Anzahl Arbeitsplätze wird von 480 auf 800 deutlich erhöht.	<i>Bauprojekt</i>	++
A3.2	Erreichbarkeit in Bezug auf Nutzung / Ort	Vorhaben mit besonderen Ansprüchen an die Erschliessung.	<i>mittel</i>	Durch die zusätzlichen Arbeitsplätze werden das ÖV- und Strassennetz stärker belastet. Gemäss Verkehrsgutachten ist die verstärkte Belastung der Knoten gut zu bewältigen.	<i>Verkehrsg.</i>	++

Überbauungsordnung Untermattweg 8 - Erläuterungs- und Raumplanungsbericht
08 Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV

Nr.	Arbeitsthemen	Schwellenkriterien	Relevanz	Interessenabwägung	Referenz	Bewertung
A3.3	Synergien der Nutzungen	Ermöglichen von neuen Nutzungen im Siedlungsgebiet	gering	Das Areal bildet den Übergang vom ESP Ausserholligen zu Wohnzonen. Die Umnutzung zu einem Dienstleistungsbetrieb ist an dieser Lage begrüssenswert. Die Parzelle Nr. 248 wird für zonenkonforme Nutzungen; resp. Zwischennutzung frei.	UeO	++
A3.4	Beachten des natürlichen Gefahrenpotentials	Der Planungsgegenstand liegt innerhalb eines Gefahrengebietes bzw. Gewässer (offene und eingedolte) liegen in der Nähe von Bauzonen	hoch	Es sind keine Naturgefahren im Perimeter oder daran angrenzend vorhanden. Bei einer Offenlegung des eingedolten Gewässers sind entsprechende Hochwasserschutzmassnahmen zu treffen (Weiternutzung des bestehenden Kanals als Notüberlauf, Niveauunterschiede im Terrain, vgl. Bauprojekt).	Geoportail, Bauprojekt	++
A3.5	Beachten der Strahlenbelastung	Der Planungsgegenstand liegt im Immissionsbereich einer Anlage mit NIS-Emissionen	keine	Der Planungsgegenstand liegt nicht im Immissionsbereich einer Anlage mit NIS-Emissionen.		--

A.4 Schutz des Orts- und Landschaftsbildes						
A4.1	Auswirkungen auf die Landschaft und auf das Ortsbild	Fallbezogene Betrachtung	mittel	Der Baukörper wird in seiner Formensprache geklärt und tritt stärker als „Eingangstor“ zum Quartier in Erscheinung.	Bauprojekt	++
A4.2	Übereinstimmung oder Abweichung zu bestehenden Schutzbestimmungen (Landschaft, Ortschaft, Kulturgüter)	Schutzbestimmungen vorhanden	keine	Keine Schutzbestimmungen vorhanden.		--
A4.3	Aufzeigen des Entwicklungspotenzials der Landschaft und des Ortsbildes	Den Raum und die Entwicklung der Landschaft prägende Planungsabsichten	mittel	Der Grüngürtel entlang der Murtenstrasse wird auf dem Areal durch die Begrünung der freigespielten Flächen ergänzt.	Bauprojekt	++

A.5 Wohnliche Siedlungen: Benutzungsqualität, Sicherheit, ästhetische Qualität						
A5.1	Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und mit öffentlichen Einrichtungen	Ermöglichen von grösseren Wohn- und Arbeitsplatzstandorten	gering	Es sind keine öffentlichen Einrichtungen vorgesehen.		0
A5.2	Nutzungsvielfalt, Zuordnung von Wohnen und Arbeiten	Ermöglichen von grösseren Wohn- und Arbeitsplatzstandorten	mittel	Der Dienstleistungsbetrieb kann mit 800 Arbeitsplätzen den ESP Standort Ausserholligen ergänzen.		+
A5.3	Benutzungsmöglichkeiten, vielfältige Aussen- und Innenräume, behindertengerechtes Bauen	Wohnsiedlungen und Arbeitsstandorte, öffentliche Plätze und Strassen	mittel	Die bestehenden Parkplätze im Aussenraum werden in das Innere des Gebäudes verlegt. Dadurch kann der Aussenraum vielfältiger genutzt werden (Begrünung, Vorplatz, Fussweg, nach Möglichkeit Offenlegung des eingedolten Fliessgewässers).	Bauprojekt	++
A5.4	Sicherheit im öffentlichen Raum	Öffentliche Räume, Aussenräume in grösseren Überbauungen, Strassen, Wege, Unter-, Überführungen	mittel	Sichere Fusswegverbindungen bestehen bereits. Die Fusswege und die Zufahrten für den rollenden Verkehr werden entflechtet. Der Aussenraum und der Eingangsbereich sind von der Strasse her gut einsehbar (keine Angsträume).	Bauprojekt	+
A5.5	Gestaltung, Eigenart, Schönheit, Gruppierung	Wohn- und Arbeitsplatzüberbauungen, Aussen-, Grün- und Strassenräume sowie Freizeit- und touristische Anlagen	mittel	Das Bauprojekt sichert die qualitätsvolle Gebäude- und Umgebungsgestaltung.	Bauprojekt	++

Überbauungsordnung Untermattweg 8 - Erläuterungs- und Raumplanungsbericht
08 Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV

Nr. Arbeitsthemen Schwellenkriterien Relevanz Interessenabwägung Referenz Bewertung

A.6 Organisation des Verkehrs						
A6.1	Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr	Wohnstandorte, Arbeitsplatzstandorte, publikumsorientierte Nutzungen	hoch	Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe (ÖV-Güteklasse B). Seitens der Bauherrschaft ist der Bau eines gedeckten Warteraumes auf ihrem Grundstück denkbar und wünschenswert (Standort ausserhalb des Gewässerraums).	Geoportal	+
A6.2	Erschliessung für den Fahrrad- und Fussgängerverkehr	Wohnstandorte, Arbeitsplatzstandorte, publikumsorientierte Nutzungen	mittel	Entlang der Murtenstrasse besteht eine Veloroute. Eine Fusswegverbindung entlang des Untermattwegs wird in der Überbauungsordnung gesichert.	Geoportal, UeO	+
A6.3	Eingliederung und Funktionsfähigkeit des Strassen- und Wegnetzes	Planungen mit Auswirkungen auf die Linienführung und Dimensionierung von Strassen und Wegen	hoch	Die zusätzliche Belastung der Knoten wurde geprüft. Gemäss Verkehrsgutachten ist die verstärkte Belastung der Knoten gut zu bewältigen.	Verkehrsg.	++
A6.4	Abstellplätze für Fahrzeuge	Grosse Vorhaben gemäss BauV (BGF / n > 200)	hoch	Es handelt sich zwar um ein grosses Vorhaben gemäss Art. 53 Abs. 1 BauV (Geschossfläche >10'000 m ² , n = 50), jedoch nicht um ein verkehrsintensives Vorhaben gemäss Art. 91a BauV (Fahrtenerzeugung insgesamt <2'000 Fahrten/Tag (DTV)).	Bauprojekt	+

A.7 Ver- und Entsorgung						
A7.1	Geeignete Ausgestaltung der Versorgungsanlagen Wasser, Abwasser, Abfall	Neue Ver- und Entsorgungsanlagen	gering	Die Ver- und Entsorgung ist bestehend.		0
A7.2	Nutzung leistungsgebundener Energieträger, Rest- und Abwärme	Vorhandene Energieträger; Rest- und Abwärmequellen vorhanden	mittel	Das Gebäude wird energetisch saniert (Minergie A), die Energieträger werden optimiert.	Bauprojekt	++
A7.3	Nutzung von Standortvoraussetzungen für aktive und passive Energieversorgung und -erzeugung	Neue bzw. Sanierungen von Wohn- und Arbeitsplatzüberbauungen	hoch	Unter anderem sind folgende aktive und passive Energieerzeuger vorgesehen: Photovoltaik, Tageslichtoptimierung, Lüftungsanlagen, Grundwassernutzung (Konzession bereits genehmigt).	Bauprojekt	++
A7.4	Nutzung von Steinen und Erden, Deponiestandorte	Fallbezogene Betrachtung, Wald betroffen	keine	Es ist keine Nutzung von Steinen und Erden, Deponiestandorte vorgesehen und kein Wald betroffen.		--

Nr. Arbeitsthemen Schwellenkriterien Relevanz Interessenabwägung Referenz Bewertung

B. Umwelt						
B.1 Luft						
B1.1	Vorbelastung	Vorbelastung, insbesondere Stickstoffdioxid (NO ₂), Ozon (O ₃), Feinstaub (PM ₁₀), Kohlendioxid (CO ₂)	<i>mittel</i>	Die Stickoxidbelastung (NO + NO ₂) der Luft ist im Umfeld des Projektperimeters unterschiedlich: im näheren Bereich zur Autobahn liegt der Jahresmittelwert im Bereich des Grenzwertes (Messstelle "Bern, Jorden Nord") bis z.T. deutlich darüber (Messstelle "Bern, Jorden Süd"); im Quartier Stöckacker liegt die Belastung unter dem Jahresgrenzwert (Messstelle "Bern, Murtenstrasse"). Die Feinstaubbelastung dürfte im Nahbereich der Autobahn im Bereich des Jahresgrenzwertes liegen; im Quartier Stöckacker dürfte die Belastung den Jahresgrenzwert unterschreiten. Die Ozonbelastung überschreitet den massgebenden 1-h-Grenzwert grossflächig und häufig (wie im ganzen besiedelten Gebiet des Kantons Bern). Die Vorbelastung der Luft wird gemäss Arbeitshilfe "Bestimmung der lokalen Belastbarkeiten" des beco und nach Rücksprache mit dem beco der Kategorie "Bern (Zentrum), Randgebiet" oder kurz "Be-R" zugeordnet.	Website beco (Messstellen Meteo-test)	+
B1.2	Massnahmengebiet	Vorbelastung, insbesondere Stickstoffdioxid (NO ₂), Ozon (O ₃), Feinstaub (PM ₁₀), Kohlendioxid (CO ₂)	<i>mittel</i>	Die insgesamt 14 Massnahmen gemäss Massnahmenplan zur Luftreinhaltung 2015 / 2030 des Kantons Bern (Massnahmen in den Bereichen Verkehr, Maschinen und Motoren, Feuerungen, Industrie und Gewerbe sowie Landwirtschaft) sind im ganzen Kantonsgebiet umzusetzen. Beim vorliegenden Vorhaben ist namentlich die Massnahme V2 "Stark belastete Verkehrsachsen" zu berücksichtigen (vgl. Punkt B1.3).	Massnahmenplan zur Luftreinhaltung	+
B1.3	Verkehrsintensive Anlagen	grosse Vorhaben gemäss BauV (BGF / n > 200)	<i>mittel</i>	Es handelt sich zwar um ein grosses Vorhaben gemäss Art. 53 Abs. 1 BauV (Geschossfläche > 10'000 m ² , n = 50), jedoch nicht um ein verkehrsintensives Vorhaben gemäss Art. 91a BauV (Fahrterzeugung insgesamt < 2'000 Fahrten/Tag (DTV)). Bei grossen Vorhaben gemäss Art. 53 BauV ist für Motorfahrzeuge grundsätzlich der sog. Grundbedarf betreffend Anzahl Abstellplätze bereitzustellen. Im vorliegenden Fall übersteigt die für MIV geplante Anzahl Abstellplätze den Grundbedarf aufgrund der betriebsnotwendigen Fahrzeuge. Gemäss Art. 53 Abs. 4 BauV können zusätzliche Abstellplätze zum Grundbedarf bewilligt werden, wenn auf Grund der zu erwartenden Fahrten dargestellt wird, dass die Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung eingehalten werden. In Bezug auf den Umweltbereich Luft ist dazu gestützt auf den Massnahmenplan zur Luftreinhaltung 2015 / 2030 des Kantons Bern (Massnahme V2) darzulegen, dass die Immissionsgrenzwerte lokal eingehalten werden. Das beco stellt dazu die Arbeitshilfe "Bestimmung der lokalen Belastbarkeiten" zur Verfügung. Die konkrete Prüfung hat gezeigt, dass die entsprechenden Belastbarkeiten im umliegenden Strassennetz durch den voraussichtlich generierten Mehrverkehr nicht überschritten werden (vgl. Tabelle weiter unten).	BauV	+
B1.4	Luftbelastung durch stationäre Anlagen	Geplante belastende Anlagen (in der Regel Anlagen, die UVP-pflichtig sind); Wohnzonen, kritische Durchlüftungssituationen oder Inversions- und Nebellagen betroffen	<i>gering</i>	Durch die Umnutzung zu einem Dienstleistungsbetrieb verbleiben im Wesentlichen allfällige Luftschadstoffemissionen im Zusammenhang mit der Bereitstellung von Raumwärme und Warmwasser. Mit der vorgesehenen Sanierung der Gebäudehülle und dem Einsatz von erneuerbaren Energieträgern (Zertifikat Minergie A als Zielsetzung) wird zudem ein CO ₂ -neutraler Betrieb angestrebt, was die Luftschadstoffemissionen zusätzlich verringert.	Bauprojekt	++

Überbauungsordnung Untermattweg 8 - Erläuterungs- und Raumplanungsbericht
08 Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV

Nr. Arbeitsthemen Schwellenkriterien Relevanz Interessenabwägung Referenz Bewertung

B.2 Lärm / Erschütterungen						
B2.1	Vorbelastung	Lärmquellen vorhanden, ausser bei offensichtlich geringer oder zeitlich limitierter Lärmbelastung	<i>mittel</i>	Der Projektperimeter bzw. das zur Umnutzung/Sanierung vorgesehene Gebäude liegt am westlichen Rande der bisherigen Industrie- und Gewerbezone. Insofern sowie durch die relative Nähe zur Nationalstrasse N1 ist eine gewisse Vorbelastung durch Lärmquellen vorhanden. Nördlich, westlich und südlich der Liegenschaft sind in der Wohnzone gelegene Wohngebäude vorhanden (ES II).	<i>Grundordnung</i>	+
B2.2	Gebiete mit Grenzwertüberschreitungen	Grenzwertüberschreitungen gemäss Kataster, Klagen aus der Bevölkerung (z.B. Industrie und Gewerbe) vorhanden	<i>gering</i>	Im Zusammenhang mit dem bisherigen Betrieb sind keine Klagen bzw. Reklamationen aus der Nachbarschaft (auch nicht betreffend nächtlicher Lärmbelastung) bekannt.	<i>Stadt Bern</i>	0
B2.3	Verkehrsintensive Anlagen	grosse Vorhaben gemäss BauV (BGF / n > 200)	<i>mittel</i>	Es handelt sich zwar um ein grosses Vorhaben gemäss Art. 53 Abs. 1 BauV (Geschossfläche > 10'000 m ² , n = 50), jedoch nicht um ein verkehrsintensives Vorhaben gemäss Art. 91a BauV (Fahrtenerzeugung insgesamt < 2'000 Fahrten/Tag (DTV)). Bei grossen Vorhaben gemäss Art. 53 BauV ist für Motorfahrzeuge grundsätzlich der sog. Grundbedarf betreffend Anzahl Abstellplätze bereitzustellen. Im vorliegenden Fall übersteigt die für MIV geplante Anzahl Abstellplätze den Grundbedarf aufgrund der betriebsnotwendigen Fahrzeuge. Gemäss Art. 53 Abs. 4 BauV können zusätzliche Abstellplätze zum Grundbedarf bewilligt werden, wenn auf Grund der zu erwartenden Fahrten dargestellt wird, dass die Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung eingehalten werden. In Bezug auf den Umweltbereich Lärm ist dazu die Einhaltung der Anforderungen gemäss Art. 9 Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV) hinsichtlich Mehrbeanspruchung von Verkehrsanlagen nachzuweisen. Die konkrete rechnerische Überprüfung hat gezeigt, dass durch den voraussichtlich generierten Mehrverkehr entlang den umliegenden Strassenabschnitten keine wahrnehmbar stärkeren Strassenlärmimissionen erzeugt werden (vgl. Tabelle weiter unten). Als wahrnehmbar im Zusammenhang mit der Mehrbeanspruchung von Verkehrsanlagen wird gemäss BAFU eine Zunahme des Beurteilungspegels von $\geq +1.0$ dBA betrachtet. Im vorliegenden Fall liegen die ermittelten Lärmpegelzunahmen sogar $\leq +0.5$ dBA. Die Mehrbeanspruchung bei den umliegenden Strassenabschnitten führt auch nicht zu einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte (IGW).	<i>BauV</i>	++
B2.4	Lärmbelastungen durch ortsfeste Anlagen	Anlagen, die gemäss Kataster zu Lärmgrenzwertüberschreitungen oder zu Klagen aus der Bevölkerung führen	<i>gering</i>	Im Zusammenhang mit dem bisherigen Betrieb sind keine Klagen bzw. Reklamationen aus der Nachbarschaft bekannt. Nach der Umnutzung/Sanierung werden im künftigen Betrieb von der Liegenschaft – nebst dem in B2.3 abgehandelten Mehrverkehr – in gewissem Masse Lärmimissionen ausgehen im Zusammenhang mit Parkierungsverkehr auf dem Gelände und im Zusammenhang mit Heizungs-, Lüftungs- und Klimatechnikanlagen (HLK), Kühlaggregaten und dergleichen. Diese Lärmimissionen werden nach LSV der Kategorie Industrie- und Gewerbelärm zugeordnet und nach Anhang 6 LSV beurteilt. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens wird durch ein Lärmgutachten nachgewiesen, dass die entsprechenden Anforderungen durch den künftigen Betrieb eingehalten werden (einerseits Einhaltung der sog. Vorsorgewerte für HLK-Anlagen (und dergleichen) gemäss Merkblatt "Schallpegelbegrenzung bei Einzelanlagen" der Stadt Bern und andererseits Einhaltung der Planungswerte gemäss LSV für den gesamten Industrie- und Gewerbelärm (Vorhaben wird als Neuanlage gemäss LSV taxiert).	<i>Bauprojekt</i>	++
B2.5	Erschütterungen	Erschütterungsempfindliche und erschütterungsverursachende Anlagen und Zonen betroffen	<i>keine</i>	Vom künftigen Betrieb gehen keine wesentlichen Erschütterungen aus.	<i>Bauprojekt</i>	--

B.3 Boden						
B3.1	Altlasten und Verdachtsflächen	Flächen, die im Altlasten und Verdachtsflächenhinweiskataster aufgeführt sind	<i>hoch</i>	Es befinden sich keine Altlasten und Verdachtsflächen im Perimeter.	<i>Geoportal</i>	0
B3.2	Fruchtbarkeit der Böden	Planungen, die landwirtschaftlich genutzte Flächen betreffen	<i>keine</i>	Es sind keine landwirtschaftlich genutzten Böden betroffen.	<i>Grundordnung</i>	--
B3.3	Belastungsgebiete	Beeinträchtigte Böden vorhanden (insbesondere Ackerbaugelände)	<i>keine</i>	Es sind keine wesentlichen Flächen mit unversiegeltem Boden vorhanden bzw. betroffen (nur Rabatten entlang Verkehrs- und Parkplatzflächen). Neu werden versiegelte Flächen aufgehoben und als Aussenraum genutzt.	<i>Überbauungsordnung</i>	++
B3.4	Bodenstabilität, Erosion	Fallbezogene Betrachtung	<i>keine</i>			--

Überbauungsordnung Untermattweg 8 - Erläuterungs- und Raumplanungsbericht
08 Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV

Nr. Arbeitsthemen Schwellenkriterien Relevanz Interessenabwägung Referenz Bewertung

B.4 Gewässer						
B4.1	Gewässer als Lebensräume (inkl. Ufervegetation)	Gewässer (offene oder eingedolte) mit Uferbereichen sind vorhanden oder betroffen	hoch	Das eingedolte Fließgewässer wird soweit möglich offengelegt und der Uferbereich als Teil des Grünbandes entlang der Murtenstrasse begrünt. Die Zugänglichkeit des Gewässers (Unterhalt) und der Gewässer-raum werden in der Überbauungsordnung gesichert.	Überbauungsordnung	++
B4.2	Wasserqualität	Grundwasserschutzareale, Zonen und Anlagen, Zuströmbereiche, Trinkwasserfassungen betroffen	gering	Das Areal liegt im Gewässerschutzbereich Au, die Grundwassernutzung ist möglich. (Konzession bereits genehmigt). Als Wärmequelle soll neu das Grundwasser genutzt werden (Wärmepumpen). Die Entnahme- und Rückgabestellen haben keine Gewährung der Gewässer zur Folge.	Geoportal Bauprojekt	0
B4.3	Versiegelung	Überbauungen, Verkehrsinfrastrukturanlagen, Parkplätzen, Sport- und Freizeitanlagen	gering	Mit Ausnahme der befahrbaren Flächen dürfen die Oberflächen nicht versiegelt werden. Gegenüber dem bestehenden Zustand werden die versiegelten Flächen stark reduziert.	UeO, Bauprojekt	++

35

B.5 Wald						
B5.1	Wald und Waldrand	Wald und Waldrand vorhanden oder betroffen	keine	Es ist kein Wald vorhanden bzw. betroffen.	Nutzungs-zonenplan	--
B5.2	Naturschutz im Wald	Spezialstandorte im Wald betroffen	keine	Es ist kein Wald vorhanden bzw. betroffen.	Nutzungs-zonenplan	--

B.6 Naturschutz und ökologischer Ausgleich						
B6.1	Geschützte und schutzwürdige Lebensräume (Biotopschutz, Artenschutz)	Naturschutzgebiete, Naturschutzobjekte, Lebensräume mit Tieren und Pflanzen der Roten Liste betroffen	keine	Es sind keine geschützten oder schutzwürdigen Lebensräume betroffen. Es sind auch keine Bäume des Baumkatasters der Stadt Bern betroffen.	Geoportal Baumkataster	--
B6.2	Naturnahe Landschaftselemente, geologische Objekte	Naturnahe Einzelobjekte betroffen	keine	Es sind keine naturnahen Landschaftselemente oder geologische Objekte betroffen.	Geoportal	--
B6.3	Schaffen neuer Lebensräume und ökologischer Ausgleich	Fallbezogene Betrachtung	gering	Durch die geplante Begrünung und durch die Offenlegung des Fließgewässers sowie die damit verbundene Ufergestaltung werden neue Lebensräume geschaffen. Gemäss Überbauungsvorschriften sind Flachdächer – mit Ausnahme der begehbaren Terrassen – (mindestens) extensiv zu begrünen, sofern sie nicht für die Energiegewinnung (z.B. Fotovoltaik) genutzt werden.	Bauprojekt UeO	+
B6.4	Einflüsse auf Wildwechsel und vermeiden von weiteren Störungen der Fauna	Entsprechende Standorte vorhanden	keine	Es sind keine Wildwechsel betroffen und keine Störungen der Fauna gegeben.	Geoportal	--

B.7 Risikovor-sorge: Technische Risiken						
B7.1	Stationäre Risiken	Risikobetriebe; Industriezonen im Bereich von erhöhten Risikopotentialen bezüglich Bevölkerung und Umwelt	keine	Es sind keine stationären Risiken im Perimeter vorhanden oder geplant.		--
B7.2	Mobile Risiken	Eisenbahnen, Kantons- und Nationalstrassen, Erdgastransportanlagen, Bereiche mit erhöhten Risikopotenzialen für Bevölkerung und Umwelt	keine	Es sind keine mobilen Risiken im Perimeter vorhanden oder geplant.		--

Nr. Arbeitsthemen Schwellenkriterien Relevanz Interessenabwägung Referenz Bewertung

C. Wirtschaft						
C.1 Übergeordnete Konzepte zur Wirtschaftsentwicklung						
C1.1	Berücksichtigung und Übereinstimmung	Übergeordnetes Konzept mit direktem Bezug zum vorliegenden Planungsgegenstand	gering	Direkt an das Areal angrenzend liegt der ESP Ausserholligen. Die Planungen der UeO Untermatt und des ESP haben keinen direkten Einfluss aufeinander und stehen nicht im Widerspruch zueinander. Die Raumordnungspolitik von Bund, Kanton und Stadt fordert zum Schutz des knappen Bodens die Siedlungsentwicklung nach innen vor der Entwicklung nach aussen. Dies wird mit der Planung umgesetzt (freie Fläche für neue Nutzungen/Zwischennutzungen auf Parzelle Nr. 248).		0
C.2 Investitionen durch die Gemeinde						
C2.1	Höhe der Investitionen	Spürbare Belastung der Finanzhaushalte	gering	Die Öffnung des Fliessgewässers und dessen Unterhalt fallen in die Zuständigkeit der Stadt Bern.		+
C2.2	Finanzierung durch die öffentliche Hand: Tragbarkeit, Koordination mit dem Finanzplan		mittel	Die Öffnung des Fliessgewässers und dessen Unterhalt fallen in die Zuständigkeit der Stadt Bern. Der Unterhalt des Trottoirs längs Untermattweg fällt in die Zuständigkeit der Stadt Bern (Dienstbarkeitsvertrag bestehend).		+
C.3 Investitionen durch Private						
C3.1	Höhe der privaten Investitionen	Fallbezogene Betrachtung	hoch	Die Galexis AG trägt die Investitionen für die Planung und deren Realisierung.		+
C3.2	Wirtschaftliche Tragbarkeit für private Investoren	Gemeinsame Projekte der öffentlichen Hand und von privaten Investoren mit einem beträchtlichen Finanzierungsanteil von privater Seite	hoch	Die Öffnung des Fliessgewässers und dessen Unterhalt fallen in die Zuständigkeit der Stadt Bern. Die Galexis AG schafft durch die Umnutzung zusätzliche Arbeitsplätze und öffnet die Parzelle Nr. 248 für zonenkonforme Nutzungen; resp. diese wird für Zwischennutzung frei.		+
C3.3	Vorinvestitionen	Fallbezogene Betrachtung	hoch	Die bestehende Liegenschaft wurde über Jahre gut unterhalten und weiterentwickelt. Eine weitergehende Investition in den Standort macht Sinn.		++
C.4 Standortfaktoren						
C4.1	Arbeitskräfte	Planungsgegenstände, welche konkrete Aussagen zur ausgelösten Nachfrage nach Arbeitskräften erlauben	mittel	Die Planung fördert im intakten und gut erschlossenen Quartier den Zuzug qualifizierter Arbeitskräfte. Im Areal werden zusätzliche Arbeitsplätze im Dienstleistungssektor geschaffen, die Industrie-/Gewerbenutzung wird an geeignetere Standorte ausgelagert.		+
C4.2	Verkehrerschliessung	Beträchtliche Bedeutung der Verkehrerschliessung für den Planungsgegenstand	hoch	Die Verkehrerschliessung entspricht optimal den Anforderungen an die vorgesehene Nutzung.	Verkehrsg.	++
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	mittel	Die Planung fügt sich gut in die lokale Wirtschaftsstruktur ein.		0
C.5 Flächen und Gebäude						
C5.1	Grösse	Fallbezogene Betrachtung	mittel	Die Flächen werden primär gebäudeintern reorganisiert. Das Bauland ist bereits bebaut, es werden keine zusätzlichen Flächen benötigt. Die Parzelle Nr. 248 wird für zonenkonforme Nutzungen; resp. Zwischennutzung frei.	Bauprojekt	++
C5.2	Verfügbarkeit	Fallbezogene Betrachtung	hoch	Die beanspruchten Flächen sind verfügbar.		++

D. Gesamtabwägung

Die Überbauungsordnung Untermattweg entspricht den Planungszielen von Bund, Kanton und der Stadt Bern. Das bestehende Gebäude wird so umgenutzt, dass es den energietechnisch hohen Ansprüchen des Minergie A Standards genügt und innerhalb des bestehenden Volumens rund 320 zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen werden können. Das Fliessgewässer wird gemäss Gewässerschutzgesetz geöffnet und die Verkehrs- und Parkierungsfläche stark reduziert, was der Aufenthaltsqualität im Areal und im angrenzenden Strassenraum dient. Die Parzelle Nr. 248 wird für zonenkonforme Nutzungen; resp. Zwischennutzung frei.

Die Rahmenbedingungen für die Planung sind günstig: Das Land ist verfügbar und die gute Erschliessung mit dem ÖV, LV und MIV gewährleistet. Das Projekt wirkt sich durch die Aufwertung des Aussenraums positiv auf das angrenzende Wohnquartier aus. Unter Abwägung aller wesentlichen Interessen erweist sich die vorliegende Planung als recht- und zweckmässig.

Tabellen

37

Stadt Bern, Überbauungsordnung Untermattweg
 Erläuterungs- und Raumplanungsbericht
 Mehrverkehr auf dem bestehenden Strassennetz

Prüfung der Belastbarkeiten von Strassen aus Sicht Luftreinhaltung
 Massgebende Verkehrszahlen im Zeithorizont 2015

Strassenabschnitt				Ist-Zustand 2015	Vorbelastung der Luft	Belastbar- keiten ¹⁾	Mehrverkehr	Betrieb	Differenz (Mehrv. - Belastb.)
Nr.	Strassenbezeichnung	von	bis	DTV		DTV	DTV	DTV	DTV
				[Fz./d]		[Fz./d]	[Fz./d]	[Fz./d]	[Fz./d]
1	Bümplizstrasse	Bethlehemstr.	Murtenstr. / Bümplizstr.	5'720	BE-R	3'270	50	5'770	-3'220
2	Murtenstrasse	Eymattstr. / Bethlehemstr.	Murtenstr. / Bümplizstr.	3'960	BE-R	3'440	20	3'980	-3'420
3		Murtenstr. / Bümplizstr.	Untermattweg	9'160	BE-R	2'920	70	9'230	-2'850
4		Untermattweg	Stöckackerstr.	3'760	BE-R	3'460	0	3'760	-3'460
5		Untermattweg	Neue Murtenstr. / LSA	9'520	BE-R	2'890	255	9'775	-2'635
6	Neue Murtenstrasse	Eymattstr.	Murtenstr. / LSA	2'140	BE-R	3'650	92	2'232	-3'558
7		Murtenstr. / LSA	Weyermannsviadukt	11'660	BE-R	2'670	163	11'823	-2'507
8	Murtenstrasse	Weyermannsviadukt	Steigerhubelstr.	11'660	BE-R	2'670	163	11'823	-2'507

1): Belastbarkeiten gemäss „Arbeitshilfe zur Berechnung der Belastbarkeiten von Strassen aus Sicht der Luftreinhaltung“, beco, Version November 2015.

Legende

verbleibende Überschreitung der lokalen Belastbarkeiten gemäss Arbeitsanleitung des beco

Grundlage:

Die DTV-Angaben wurden vom Büro Kontextplan AG, Bern nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt.

Der Perimeter mit den zu untersuchenden Strassenabschnitten wurde derart festgelegt, dass eine "ausreichende Verdünnung" des Einflusses des Mehrverkehrs sichergestellt ist.

Angaben zum DTV stammen teilweise von permanenten oder periodischen Verkehrszählungen der Stadt Bern (TAB)

Angaben zum Anteil Nt2/Nn2 konnte Kontextplan AG, Bern keine in Erfahrung bringen. Gemäss Vorgaben der LSV, Anhang 3 (Strassenverkehrslärm) wurde generell ein Anteil von 10% tags und 5% nachts eingesetzt.

Stadt Bern, Überbauungsordnung Untermattweg
Erläuterungs- und Raumplanungsbericht
Mehrvverkehr auf dem bestehenden Strassennetz

Veränderung der Lärmbelastungen entlang von Strassenabschnitten (nur Tagperiode gemäss LSV)
Massgebende Verkehrszahlen im Zeithorizont 2015

Strasse		v	Ist-Zustand 2015				Betriebszustand				Mehrvverkehr		Bemerkung
		(km/h)	DTV (Fz/Tag)	Nt (Fz/h)	N2 (%)	Nn (Fz/h)	DTV (Fz/Tag)	Nt (Fz/h)	N2 (%)	Nn (Fz/h)	DTV (Fz/Tag)	Δ Lr e tags (dB(A))	
1	Bümpfstrasse		50	5720	332	10.0	51	5.0	74.9				
2	Murtenstrasse		50	3'960	230	10.0	36	5.0	73.3				
3	Murtenstr. / Bümpfstr.		50	9'160	531	10.0	82	5.0	76.9				
4	Untermattweg		50	3'760	218	10.0	34	5.0	73.1				
5	Neue Murtenstr. / LSA		50	9'520	552	10.0	86	5.0	77.1				
6	Neue Murtenstrasse		80	2'140	124	10.0	19	5.0	73.9				
7	Murtenstr. / LSA		60	11'660	676	10.0	105	5.0	79.1				
8	Murtenstrasse		60	11'660	676	10.0	105	5.0	79.1				

Legende:

- v: Signalisierte Geschwindigkeit
- DTV: (Jahres-) Durchschnittlicher Täglicher Verkehr
- Nt/Nn: Stündlicher Verkehr während der Tagperiode (6-22 Uhr) bzw. während der Nachtperiode (22-6 Uhr)
- N2/Nn2: Anteil tags bzw. nachts der Teilverkehrsmenge mit Lastwagen, Motorrädern, Bussen, etc.
- Lr e: Lärmissionen gemäss Modell STL-95

Grundlage:

Die DTV-Angaben wurden vom Büro Konteplan AG, Bern nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt.
Der Perimeter mit den zu untersuchenden Strassenabschnitten wurde derart festgelegt, dass eine "ausreichende Verdünnung" des Einflusses des Mehrverkehrs sichergestellt ist.
Angaben zum DTV stammen teilweise von permanenten oder periodischen Verkehrszählungen der Stadt Bern (TAB).
Angaben zum Anteil N2/Nn2 konnte Konteplan AG, Bern keine in Erfahrung bringen. Gemäss Vorgaben der LSV, Anhang 3 (Strassenverkehrslärm) wurde deshalb generell ein Anteil von 10% tags und 5% nachts eingesetzt.

Beilagenverzeichnis

- 1) Mobilitätskonzept Untermattweg 8, Galexis AG, Bern 06.03.2018
- 2) Verkehrsgutachten Gesamtkonzept Untermattweg 8, Galexis AG, Bern
04.03.2016

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

Schutzgebühr 25 Fr.

