



Überbauungsordnung

Untermattweg 8

Mitwirkungsbericht

Februar 2017

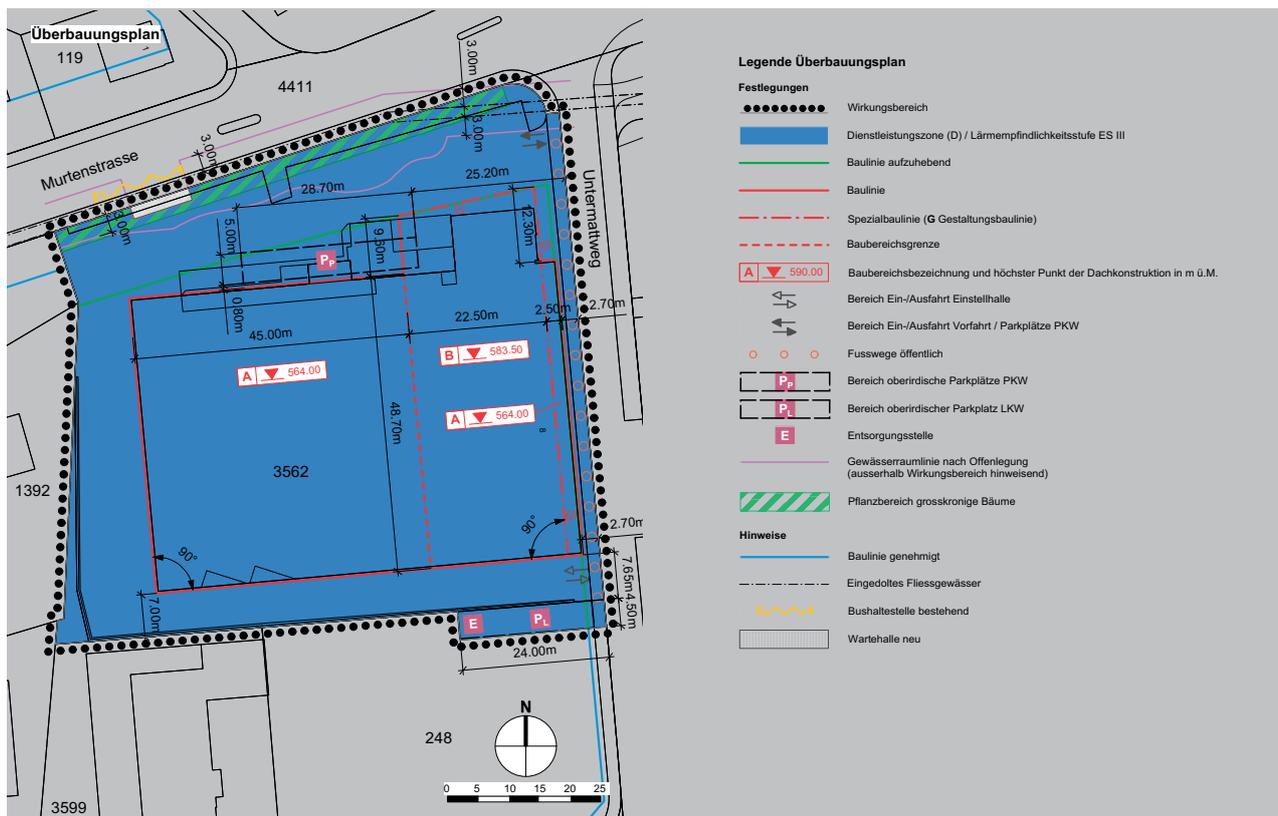
Inhaltsverzeichnis

01	Gegenstand des Mitwirkungsverfahrens	3
02	Durchführung des Verfahrens	6
03	Statistische Auswertung der Mitwirkungseingaben	6
04	Inhaltliche Auswertung der Mitwirkungseingaben	7
05	Fazit	8
06	Anhang	9

01 Gegenstand des Mitwirkungsverfahrens

Zur öffentlichen Mitwirkung wurde der Entwurf der Überbauungsordnung Untermattweg 8, Plan Nr. 1451 / 1 mit Bebauungs- und Aussenraumkonzept, Plan Nr. 1451 / 2, beide vom 21.10.2016, mit dem Erläuterungs- und Raumplanungsbericht in Planung vom 21.10.2016, inklusive Beilagen, aufgelegt.

Überbauungsordnung



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 darüberliegenden 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. Vorbehalten bleiben die Beschattungstoleranzen nach Art. 22 BauV.

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 Gestaltung der Bauten

Zur Beurteilung der Einordnung in das Stadt-, Quartier- und Strassenbild (Art. 6 Bauordnung) zieht die Baubewilligungsbehörde das Bebauungs- und Aussenraumkonzept vom 21.10.2016 als Beurteilungsgrundlage bei. Dieses stellt für die Formensprache und Gestaltung der Bauten sowie für die Umgebungsgestaltung einen Qualitätsmassstab dar.

Art. 13 Baumpflanzung

Entlang der Murtenstrasse sind im definierten Pflanzbereich mindestens fünf grosskronige Bäume in einem Reihenabstand 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 1998.⁶

¹ NZP; SSSB 721.4

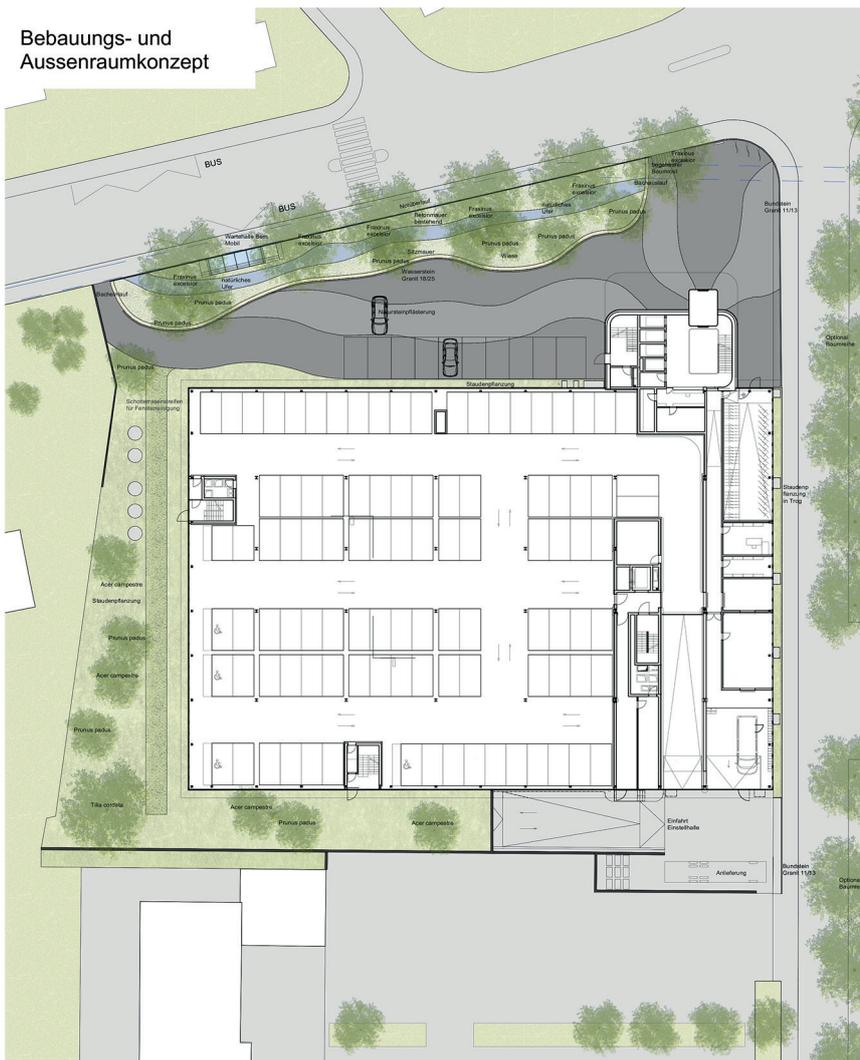
³ LSV; SR 814.41

⁵ BSG 721.3

² BKP; SSSB 721.31

⁴ BO; SSSB 721.1

⁶ GSchV; SR 814.201



02 Durchführung des Verfahrens

Die öffentliche Mitwirkungsaufgabe der Überbauungsordnung Untermattweg 8 wurde am 30. November 2016 im Stadtanzeiger publiziert. Sie dauerte vom 30. November bis am 30. Dezember 2016. Die Unterlagen waren im Stadtplanungsamt Bern und der städtischen „BauStelle“ so wie im Internet unter www.bern.ch/mitwirkungen einsehbar. Es gab eine Kurznachricht des Gemeinderats zur Mitwirkungsaufgabe.

Die Quartierkommission Bümpliz-Bethlehem (QBB) wurde über die Planungsvorlage orientiert.

Während der Auflagefrist konnten schriftlich Einwendungen und Anregungen eingereicht werden.

03 Statistische Auswertung der Mitwirkungseingaben

Einen Mitwirkungsbeitrag eingereicht haben:

1. Quartierkommission Bümpliz-Bethlehem (QBB)
2. Dachverband für offene Arbeit mit Kindern in der Stadt Bern (DOK)

04 Inhaltliche Auswertung der Mitwirkungseingaben

Nr.	Eingabe	Stellungnahme
1	<p>DOK Dachverband für offene Arbeit mit Kindern in der Stadt Bern</p> <p>Der Bedarf an zusätzlichem Spielmöglichkeiten und öffentlichen Begegnungsorten im Untermattquartier ist gegeben und in zahlreichen strategischen Grundlagen der Stadt Bern erkannt (STEK, Quartierplanung, Spielplatzplanung). Das öffentliche Interesse wird in den Unterlagen nicht thematisiert. Der Planungssperimeter der UeO Untermattweg ist gegen Süden zu erweitern und dort sind die rechtlichen Rahmenbedingungen für eine öffentliche Nutzung (öffentlicher Spielplatz, Kindertreff, Begegnungsort) zu schaffen. Der DOK ist in die weiteren Schritte mit einzubeziehen.</p>	<p>Die Stossrichtung der Quartierplanung sieht die „Verbesserung des Wohnumfelds“ und die Massnahme 2.1 (Verbesserung der Kinderspielangebote, Schaffen eines sicheren Zugangs zum Spielplatz Weyermannshaus-Bad) vor. Sie lässt sich jedoch nicht auf der (im Massnahmegebiet eher peripheren) Parzelle 248 realisieren. Die Planungsbehörden und die Grundeigentümerschaft können aber das Anliegen grundsätzlich nachvollziehen.</p> <p>Die Planungsvorlage UeO Untermattweg ist eine spezifisch auf die Sanierung und geringfügige Erweiterung der bestehenden Liegenschaft abgestimmte Planung. Sie basiert auf einem Bauprojekt. Das Anliegen zusätzlicher Spielmöglichkeiten ist hinsichtlich der Lage, Grösse, Qualität und insbesondere der weiteren Projektierung (inkl. Erstellung, Betrieb) zu konkretisieren. Das Anliegen soll daher nicht mit der vorliegenden Überbauungsordnung vermengt werden. Die beiden Vorhaben stehen formell und materiell in keinen Zusammenhang. Stattdessen soll im Rahmen der Planung ESP Ausserholligen sowie im Rahmen der Umsetzung der Quartierplanung die Rolle des angrenzenden Grundstücks fürs Quartier geklärt und das Anliegen weiter konkretisiert werden. Die Grundeigentümerschaft hat für eine Zwischennutzung Bereitschaft signalisiert und entsprechende Gestaltungsvorschläge der südlich angrenzenden Parzelle 248 geprüft.</p>
2	<p>QBB, Quartierkommission Bümpliz-Bethlehem</p> <p>Die QBB begrüsst die Planungsvorlage grundsätzlich. Sie ist sorgfältig ausgearbeitet und bringt für das Quartier eine Aufwertung mit sich.</p>	Die Eingabe wird zur Kenntnis genommen und verdankt.
2.1	Die Erstellung eines Wartehäuschens an der Bushaltestelle entspricht einem bereits zu einem früheren Zeitpunkt formulierten Anliegen der QBB und wird entsprechend begrüsst.	Die Eingabe wird zur Kenntnis genommen und verdankt.
2.2	Die QBB befürwortet das zukunftsweisende Energiekonzept mit Minergie A (Plusenergiebauten), Fotovoltaik und Grundwassernutzung.	Die Eingabe wird zur Kenntnis genommen und verdankt.
2.3	Die QBB erachtet das Mobilitätsmanagement als sinnvoll und richtig. Wichtig sind die Umsetzung und ein wirksames Controlling. Beim Knoten Untermattweg/Murtenstrasse/Stöckackerstrasse / Glasbrunnenstrasse sind erhöhte Wartezeiten zu erwarten, welche im Zuge der Entwicklung ESP Ausserholligen erneut begutachtet werden müssen.	Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Überbauungsvorschriften verpflichten die Bauherrschaft zu einem „dauerhaften Mobilitätsmanagement“, wodurch der Aspekt des Controllings abgedeckt ist. Mit Art. 7 der Überbauungsvorschriften wird dem Anliegen entsprochen.
2.4	Der Knoten A ist eine Schwachstelle im Veloroutennetz (heute längere Wartezeiten für Velofahrende). Mit dem durch die Galenica generierten Mehrverkehr und der Abstufung des Knotens auf QVS C wird sich die Situation insbesondere für diese Ströme noch verschlechtern. Der Knoten sollte entsprechend im Rahmen der Überprüfung des Veloroutennetzes prioritär behandelt werden.	Die zitierten Berechnungen basieren auf der Annahme, dass durch das Projekt 200 zusätzliche Parkplätze erstellt werden. Tatsächlich werden nun im Projekt 117 zusätzliche Parkfelder erstellt. Die tatsächliche Situation beim Knoten wird sich damit besser darstellen als im entsprechenden Gutachten aufgeführt. Aus fachlicher Sicht wird die Verkehrsqualitätsstufe QVS C zudem als genügend erachtet. Das Anliegen nach einer Behandlung des Knotens im Rahmen der Überprüfung des Veloroutennetzes wird an die zuständigen Stellen weitergeleitet.

Nr.	Eingabe	Stellungnahme
2.6	Es ist ein grosses Anliegen, dass im Untermattquartier mehr Freiräume geschaffen werden. Die Parzelle 248 hätte in den Planungsperimeter einbezogen und als Freiraum für Quartiernutzungen ausgeschieden werden sollen. Nun wurde eine Chance für das Quartier verpasst.	Die Umgebung des heutigen Gebäudes ist weitestgehend versiegelt (Hartflächen). Mit der Überbauungsordnung werden rund 6'600 m ² neue, unversiegelte Aussenraumflächen geschaffen und das Betriebs- und Aussenraumkonzept sieht die Ausdolung des Stadtbachs und eine markante Aufwertung des strassenbegleitenden Raums an der Murtenstrasse vor. Insofern kann dem Anliegen nach mehr Freiraum entsprochen werden. Bezüglich der Quartiernutzungen vgl. Stellungnahme Punkt 1.
2.7	Es ist wahrscheinlich, dass die Parzelle 248 in eine gemischte Wohnnutzung umgezont und entsprechend nicht mehr zur Verfügung stehen wird. Letztendlich wird auch im ESP jeder Grundeigentümer die eigenen Vorteile fokussieren. Die QBB erwartet vom Stadtplanungsamt, dass wohnumfeldnahe Freiräume im Untermattquartier in der Entwicklungsplanung des ESP Ausserholligen gesichert werden.	Die Parzelle 248 ist der Zone Wohnzone (Bauklasse 3) zugeordnet. Es wären damit jederzeit Wohnbauvorhaben (inkl. 10% Arbeitsnutzungen) bewilligungsfähig. Die Grundeigentümerschaft hat Bereitschaft signalisiert, eine Neunutzung der Parzelle 248 im formulierten Sinne zu prüfen. Gleichzeitig sind diese Anliegen noch zu wenig konkret, als dass sie im vorliegenden Planungsinstrument sicher-gestellt werden können (vgl. Stellungnahme Ziff. 1).
2.8	Die QBB spricht sich ausdrücklich für eine Zwischennutzung im Sinne einer öffentlichen Quartiernutzung aus.	Die Grundeigentümerschaft hat für eine Zwischennutzung Bereitschaft signalisiert und entsprechende Gestaltungsvorschläge der südlich angrenzenden Parzelle 248 geprüft.

05 Fazit

Die eingegangenen Mitwirkungseingaben stehen dem Anliegen grundsätzlich positiv gegenüber. Die Anliegen betreffen zwei Punkte:

- Sicherstellung Quartiernutzungen und Spielmöglichkeiten mit der Überbauungsordnung Untermattweg (Ausdehnung Perimeter auf die südlich angrenzende Parzelle 248)
- Komfort/Verkehrssicherheit der Velofahrenden

Die Sicherstellung der Quartiernutzungen und Spielmöglichkeiten ist aufgrund der noch fehlenden Konkretisierung bewusst vom vorliegenden Verfahren entkoppelt und der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung entsprechend dimensioniert worden (so viel wie nötig). Obschon die Anliegen inhaltlich gestützt werden, sollen diese nicht mit dem klar umrissenen Vorhaben der UeO Untermattweg vermengt werden. Sinnvollerweise erfolgt die Ausscheidung, Projektierung, Finanzierung und Sicherstellung eines neuen Quartierplatzes und von Spielmöglichkeiten im Gesamtzusammenhang der Nachnutzung der Parzelle 248 (ESP Planung Ausserholligen, Umsetzung Quartierplanung). Die Planungsbehörden werden die dafür nötigen Absprachen mit der Grundeigentümerschaft treffen und verbindlich vereinbaren. Die Parzelle steht zeitlich erst nach Vervollendung des Bauprojekts Untermattweg 8 für solche Überlegungen zur Verfügung.

Der Aspekt der Verkehrssicherheit zielt auf einen generellen Handlungsbedarf bei der Veloroute ab. Die Auswirkungen der vorliegenden Planung führen nicht zu einer Akzentuierung des Handlungsbedarfs in der Gestalt, als dass diese zeitgleich erfolgen müssten.

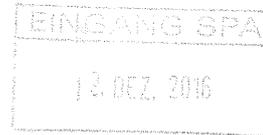
06 Anhang

Dachverband für
offene Arbeit mit Kindern
in der Stadt Bern
spieleninbern.ch



DOK
Haslerstrasse 21
3008 Bern

031 380 88 40
info@spieleninbern.ch
www.spieleninbern.ch



Bern, 14. Dezember 2016

Stadtplanungsamt Bern
Zieglerstrasse 62
Postfach
3001 Bern

Überbauungsordnung Untermattweg 8, Mitwirkungseingabe

Sehr geehrte Damen und Herren

Der Dachverband für offene Arbeit mit Kindern in der Stadt Bern DOK nimmt die Gelegenheit zur Mitwirkung an der Überbauungsordnung Untermattweg 8 gerne wahr.

Der DOK ist Leitungsvertragspartner der Stadt Bern. Er betreibt zehn stationäre und mobile Spielangebote. Eines davon ist der Kindertreff JoJo, welcher jeweils im Sommerhalbjahr auf dem mittlerweile aufgehobenen Spielplatz an der Looslistrasse 9 untergebracht war.

Der Bedarf an mehr Spielmöglichkeiten und öffentlichen Begegnungsorten im Untermattquartier ist hinlänglich bekannt und in mehreren übergeordneten Planungen (STEK, Quartierplanung, Spielplatzplanung) der Stadt Bern deklariert. Für den aufgehobenen Spielplatz konnte zwar auf der Parzelle 6/3485 eine Zwischenlösung gefunden werden (vorausgesetzt das Baubewilligungsverfahren positiv verläuft). Diese Zwischenlösung ist jedoch befristet und hinsichtlich Lage, Grösse und Qualität suboptimal. Sie deckt den Bedarf an öffentlichem (Spiel-)Raum nicht ab.

Vor diesem Hintergrund erstaunt es uns, dass mit der jetzt vorgelegten Planung das allseits anerkannte öffentliche Interesse nicht thematisiert wird. Die Parzelle südlich des Hochhauses Untermattweg 8 (heute unbebaut und als Parkplatz genutzt) böte hierfür eine grosse Chance, da sonst kaum unbebaute Fläche im Quartier vorhanden ist. Die Stadt Bern hat es in der Hand mit der Galenica zu verhandeln und für die Umzonung und die sehr dienstleitungsfreundlichen Vorschriften eine Kompensation zu verlangen. Der DOK verlangt daher, die Planung um die südliche Parzelle zu erweitern und die rechtlichen Rahmenbedingungen für eine öffentliche Nutzung (öffentlicher Spielplatz, Kindertreff, Begegnungsort) zu schaffen sowie den DOK in entsprechende konzeptionelle Arbeiten miteinzubeziehen.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Eingabe. Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Ursina Anderegg
Präsidentin

Nathalie Herren
Geschäftsleiterin

Stadtplanungsamt
Gabriele Niedoba
Zieglerstrasse 62
3001 Bern

Bern, 13. Januar 2017

UeO Untermattweg 8, Mitwirkungseingabe

Sehr geehrte Damen und Herren

Die QBB bedankt sich für die Präsentation der Planungsvorlage Untermattweg 8 im Forum vom 5.12.2016 sowie der AG Planung und Verkehr vom 12.12.2016 und nimmt die Gelegenheit wahr, im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens Stellung zu nehmen.

Die QBB begrüsst die Planungsvorlage grundsätzlich. Sie ist sorgfältig ausgearbeitet und bringt für das Quartier eine Aufwertung mit sich. Die Architektursprache ist ästhetisch ansprechend, das neue Gebäude stellt eine klare und richtige städtebauliche Setzung an dieser Lage dar.

Die QBB begrüsst ausdrücklich das Aussenraumkonzept. Der Aussenraum wird aufgewertet und bleibt für die Öffentlichkeit zugänglich. Die QBB befürwortet, dass der Zugang von Seite Murtenstrasse bestehen bleibt bzw. verbessert wird. Ebenfalls wird die Bepflanzung gemäss Biodiversitätskonzept der Stadt Bern (ausschliesslich einheimische Bäume, Flächenanteile naturnaher und unversiegelter Flächen, keine Neophyten) begrüsst.

Die Erstellung eines Wartehäuschens an der Bushaltestelle entspricht einem bereits zu einem früheren Zeitpunkt formulierten Anliegen der QBB und wird entsprechend begrüsst.

Die QBB befürwortet das zukunftsweisende Energiekonzept mit Minergie A (Plusenergiebauten), Fotovoltaik und Grundwassernutzung.

Die QBB erachtet das Mobilitätsmanagement als sinnvoll und richtig. Es ist wichtig, dass das vorliegende Konzept stufengerecht angepasst und konkretisiert wird. Zentral ist dabei ein regelmässiges Controlling, auch bezüglich zusätzlicher Verkehrsbelastung des umliegenden Quartiers. Der Knoten Untermattweg / Murtenstrasse / Stöckackerstrasse / Glasbrunnenstrasse (Knoten A) wird von einer Qualitätsstufe (QSV) B auf eine QSV C abfallen. Dies bedeutet längere Wartezeiten bei den Strömen

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